

Séance du 24 novembre 2021 / Zitting van 24 november 2021

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 262/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.099-2021
Situation : Chaussée de Waterloo 1429-1433
Demandeur : Carrefour Belgium S.A. - Madame France Delobbe
(Remplacer les enseignes du magasin Carrefour)
- 2) 266/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.017-2021
Situation : Rue de Boetendael 79
Demandeur : Madame Léa Lanfranchi et Monsieur Vincenzo Tiani
(Transformer intérieurement et extérieurement une maison uni-familiale avec rehausse du volume de toiture et avec démolition/reconstruction de l'annexe du rez-de-chaussée)
- 3) 256/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.078-2021
Situation : Rue Colonel Chaltin 19
Demandeur : CAPCO S.P.R.L. - Monsieur Marc Cappoen
(L'extension d'un immeuble à appartements par la création d'un volume en toiture et suppression terrasse arrière au 3^e étage)
- 4) 264/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.093-2021
Situation : Chaussée de Waterloo 1135
Demandeur : Delitrateur S.A. - Monsieur Pascal Spileers
(Changer l'affectation d'un espace de bureau en commerce avec restauration sur place (Delitrateur))
- 5) 263/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.608-2020 (art.126/1)
Situation : Rue de Linkebeek 34A
Demandeur : SKYLIGHT PROPERTIES S.A. - Monsieur Ido Perry
(Démolir une maison et construire un immeuble à 4 appartements entre mitoyens)
- 6) 259/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.995-2021
Situation : Drève Pittoresque 113
Demandeur : Madame Meriam Gharbi et Monsieur Cédric De Grox
(Agrandir la maison (extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) et la construction d'un car-port dans la zone de recul)
- 7) 268/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.094-2018
Situation : Rue Colonel Chaltin 85
Demandeur : Notre Abri A.S.B.L.
(Mettre en conformité l'aménagement d'un empiérement pour le stationnement de 10 véhicules complémentaires, la pose d'un couvre mur en aluminium et la pose d'un garde-corps pour sécuriser la terrasse du dernier étage)
- 8) 257/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.990-2021
Situation : Clos Jean-Pierre de Launoit 7-8
Demandeur : Engeland Development S.A. - Monsieur Laurent Graas
(Modifier le permis d'urbanisme 16-45237-2020 visant la construction d'un immeuble de 16 logements sur le lot B4 du PdL 476bis, en application de l'article 102/1 du CoBAT : modification des parkings en vue de créer un local technique pour l'entretien de la future cabine haute tension - diminution de 20 à 18 emplacements)
- 9) 265/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.655-2020
Situation : Avenue Georges Lecointe 58
Demandeur : Monsieur Richard Schlirf
(Mettre en conformité le placement d'une évacuation de gaz brûlés en façade visible depuis l'espace public au 2^e étage d'un immeuble à appartements pour un complément de chauffage)

- 10) 260/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.953-2021
Situation : Adolphe Dupuich 3
Demandeur : Madame Natalia Kandiyoti et Monsieur Ralfi Kandiyoti
(Démolir une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa uni-familiale)
- 11) 254/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.011-2021
Situation : Avenue De Fré 273
Demandeur : Madame Antonella Massoni
(Construire une maison uni-familiale de type 4 façades)
- 12) 261/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.973-2021
Situation : Rue Geleystsbeek (à droite du 222)
Demandeur : Madame Myriam Colette et Monsieur Michel Colette
(Construire un immeuble de 2 appartements et abattre 6 arbres à haute tige)
- 13) 258/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.287-2020
Situation : Chaussée de Waterloo 875
Demandeur : Monsieur Artur Azizyan
(Agrandir et transformer une maison uni-familiale en un immeuble de rapport)
- 14) 267/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.874-2019
Situation : Avenue Brugmann 471 - Avenue Coghen 276
Demandeur : STALGES S.A. - Madame Cécile Sztalberg
(La régularisation de l'aménagement d'une terrasse (objet du PV d'infraction U2018/11, et la mise en conformité de l'aménagement du parking arrière - la mise en conformité de l'aménagement de deux appartements en lieu et place d'espaces de bureaux aux niveaux supérieurs, de la construction d'une lucarne en façade arrière, placement de fenêtres de toiture ne font pas partie de la présente demande)
- 15) 255/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.049-2021
Situation : Rue de la Pêcherie 142
Demandeur : Madame Stéphanie Fagel et Monsieur Gary Pill
(Reconstruire une annexe, au rez-de-chaussée, existante en situation de fait, étendre le 1^{er} étage, modifier la façade avant, construire une lucarne sur le pan de la toiture et construire un abri de jardin en fond de parcelle)
- 16) 252/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.117-2021 (art.177)
Situation : Avenue de l'Observatoire 33-35
Demandeur : S.R.L. BVL ESTATE - Monsieur Alexandre Letier
(Construire 2 immeubles respectivement de 5 appartements et 10 places de parkings pour le bâtiment A situé le long de l'avenue de l'Observatoire et de 4 appartements et 8 places de parkings pour le bâtiment B situé à l'arrière de la parcelle, maintenir la maison existante (bâtiment C), abattre 12 arbres à hautes tiges et aménager la propriété plantée de plus de 5000m²)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24 novembre 2021
objet n° 1

Dossier 16-46099-2021 - Enquête n° 262/21

Demandeur : Monsieur France Delobbe - CARREFOUR BELGIUM S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1429 - 1433

Objet : remplacer les enseignes du magasin CARREFOUR

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46099-2021 introduite, en date du 24/08/2021, par la S.A.

CARREFOUR BELGIUM, Monsieur France Delobbe ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les enseignes du magasin CARREFOUR sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1429 - 1433 ;

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

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme ;

Considérant que la demande est également régie par l'article 34 et 39 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au Règlement Régional de l'Urbanisme en matière d'implantation :

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

que la demande est régie par les articles 4§2, 8§3, 9, 10, 18§2 et 24§1,2 du Règlement Communal d'Urbanisme et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

demande 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 Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°34 - Baies - du titre VI du Règlement Régional de l'Urbanisme qui prescrit " *Les enseignes et les publicités associées à l'enseigne ne peuvent masquer tout ou partie de baie ; à l'exception des vitrines de rez commerciaux, qui peuvent être recouvertes jusqu'à 50 %.* ", en ce que les baies sont masquées à plus de 50% ;
 - non-respect de l'article n°39 - L'enseigne ou publicité associée à l'enseigne, scellée ou posée sur le sol - du titre VI du Règlement Régional de l'Urbanisme qui prescrit " *1° ne pas dépasser un dispositif par immeuble et par voirie ; 3° avoir une surface totale cumulée maximale de 10 m² et une hauteur maximum de 5 m en zone générale ; 6° ne pas être implantée à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur par rapport à une limite mitoyenne.* ", en ce qu'il y a deux dispositifs scellés au sol dont un totem présentant une hauteur de 6,5 mètres et un second dispositif implanté contre la haie mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n°4§2 – Composition des façades - du Règlement Communal de l'Urbanisme qui prescrit " *L'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la*

façade et aux environs immédiats, qu'il s'agisse notamment de leur nombre, proportion, qualité de réalisation, modèles et dimensions, matériaux et couleurs, ...", en ce que le nombre de dispositifs, la couleur choisie ainsi que leurs dimensions ne s'intègrent pas harmonieusement à la composition des façades ;

- non-respect de l'article n°8§3 – Aspect de la façade au rez-de-chaussée - du Règlement Communal de l'Urbanisme qui prescrit "*Les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages*", en ce que la couleur des dispositifs contraste avec la couleur des façades ;
- non-respect de l'article n°9 – Vitrine - du Règlement Communal de l'Urbanisme qui prescrit "*La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface*", en ce que la décoration vinyle aménagée sur les façades ne permet pas une vue et occupe 80% de la vitrine ;
- non-respect de l'article n°10 – Elément en saillie sur la façade - du Règlement Communal de l'Urbanisme qui prescrit "*Ils doivent être réalisés dans des matériaux et des teintes en harmonie avec la devanture*", en ce que le panneau blanc contraste avec la couleur crème de l'enduit ;
- non-respect de l'article n°18§2 – Totem, dimension et nombre de dispositifs - du Règlement Communal de l'Urbanisme qui prescrit "*La hauteur est limitée, en fonction de la largeur de la parcelle, à 5 mètres pour les parcelles d'une largeur supérieure à 10 mètres*", en ce que la hauteur du totem est de 6,5 mètres ;
- non-respect de l'article n°24 – Dispositif parallèle à la façade - du Règlement Communal de l'Urbanisme qui prescrit "*§1. Les dispositifs parallèles à la façade se situent obligatoirement sur la devanture ou au sein de la surface de la vitrine - §2. Le nombre d'enseignes est limité à un dispositif par vitrine.*", en ce qu'un dispositif parallèle à la façade et des décorations en vinyles ont été aménagées sur la façade latérale ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

24/08/2021 : dépôt de la demande;

15/10/2021: accusé de réception d'un dossier complet ;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : 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 présente une typologie mixte, constitué tantôt d'immeubles en mitoyenneté, tantôt de constructions isolées, de style architectural, de gabarit et d'affectations variables ;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo constitue un axe structurant important dans le territoire régional, étant bordée tantôt d'un liseré de noyaux commercial tantôt de points de variation de mixité, caractéristique d'un environnement mixte en matière d'affectations, dynamique et commercial ;
- Les rives bâties de la chaussée de Waterloo diffèrent des autres rives des îlots qu'elle longe, raison pour laquelle le plan régional d'affectation du sol y a prévu soit des liserés de noyau commercial, soit des points de variation de mixité ;
- Situé au cœur du noyau commercial du Fort-Jaco, l'îlot dans lequel se situe la demande est bordée par la chaussée de Waterloo à l'Ouest, l'avenue des Cytises au Nord et l'avenue des Eglantiers au Sud ; il présente un bâti constitué d'immeubles et de maisons isolés construits en recul des alignements, hormis le long de la chaussée où, au Sud de la parcelle sur laquelle porte la demande, se trouvent deux maisons jumelées avec développement d'annexes jusqu'en fond de leur parcelle ;
- L'ensemble des immeubles n°1429 à n° 1433 (au total, 3 parcelles cadastrales) sur lequel porte la demande s'implante donc en recul par rapport à la chaussée et présente :
 - un volume central (n°1431), de gabarit R+2+toiture plate, implanté à mi-profondeur de la parcelle, en recul de +/- 9 mètres à compter de l'alignement ;
 - une annexe en forme de L, de gabarit R+toiture plate, implantée dans la continuité de l'immeuble en façade arrière et en fond de parcelle, le long de la limite mitoyenne avec la parcelle sise 5 avenue des Eglantiers ;

- un parking aménagé sur la zone de recul et sur la partie droite de la parcelle ;
- un immeuble à trois façades (n°1429) avec un revêtement en crépi de teinte beige, en recul de ± 13 mètres à compter de l'alignement ;
- Cet immeuble a été construit suite au permis d'urbanisme n°16-35564-2002 concernant entre autres la construction d'un bâtiment avec rez-de-chaussée commercial (251 m²) et deux appartements aux étages (258 m²);
- La maison de gauche (n°1437) est implantée en recul et le long du mitoyen de gauche, avec un parking aménagé sur la zone de recul ;
- Les maisons de droite (n°1429) s'implante plus en retrait de l'alignement que l'immeuble faisant l'objet de la demande; elle se développe le long de la limite mitoyenne de droite avec une zone de recul et une zone de retrait latéral verdurisées ;

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

- Le remplacement de deux enseignes parallèles à la façade ;
- Le remplacement de décorations (vinyles) sur les baies composant la façade avant et la façade latérale ;
- Le remplacement de l'enseigne sur le totem ;
- Le remplacement d'une enseigne scellée au sol ;

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

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

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

- Le projet vise à remplacer les enseignes existantes afin de les mettre à jour avec le nouveau logo de la grande chaîne dont ressort le commerce ;
- Le remplacement peut s'envisager pour autant que les nouveaux dispositifs s'intègrent harmonieusement à la composition des façades et à l'environnement bâti;

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

- en matière d'esthétique de la façade :
 - La façade avant de l'immeuble se compose d'une vitrine au rez-de-chaussée, sur la partie droite de l'immeuble et d'une entrée de parking sur la partie gauche de l'immeuble ;
 - La vitrine se prolonge sur la façade latérale droite, le long de l'immeuble et se termine sur la façade avant de l'annexe aménagée en fond de parcelle ;
 - Afin de renseigner les habitants de l'existence du commerce, plusieurs dispositifs d'enseignes ont été aménagés sur la parcelle :
 - une enseigne parallèle à la façade avant, aménagée au-dessus de la vitrine, occupe la largeur totale de la façade ;
 - une autre enseigne parallèle à la façade latérale droite, aménagée au-dessus de la vitrine, occupe également la largeur totale de la façade latérale droite de l'immeuble ;
 - une décoration en vinyle avec un fond translucide recouvre les vitrines du commerce afin de renseigner les clients sur les différents services proposés et de l'horaire magasin ; Cette décoration permet également de dissimuler les différentes étagères aménagées le long des vitrines et la réserve située dans l'annexe ;
 - un totem, installé à la limite de la parcelle, permet de signaler l'emplacement du commerce depuis la chaussée ;
 - une enseigne scellée au sol, installée le long de la limite mitoyenne de droite, permet de renseigner l'emplacement du parking ;
 - Aujourd'hui, la demande souhaite remplacer ces dispositifs afin de les adapter au nouveau logo du commerce ;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - non-respect de l'article n°4§2 – Composition des façades - du Règlement Communal de l'Urbanisme :
 - le nombre des dispositifs, la couleur choisie pour les enseignes ainsi que leurs dimensions ne s'intègrent pas harmonieusement à la composition des façades et à l'environnement bâti;

- non-respect de l'article n°8§3 – Aspect de la façade au rez-de-chaussée - du Règlement Communal de l'Urbanisme :
 - Les couleurs choisies pour les enseignes ainsi que leurs dimensions contrastent avec les couleurs de l'immeuble, ne respectent pas sa typologie et ne s'intègrent pas à l'environnement bâti ;
 - Il y a lieu d'utiliser une couleur plus sobre comme le beige afin d'intégrer les enseignes aux façades de l'immeubles ;
- non-respect de l'article n°9 – Vitrine - du Règlement Communal de l'Urbanisme :
 - la décoration vinyle aménagée sur les façades ne permet pas de vue vers l'extérieur et occupe plus de 20% de la vitrine;
- non-respect de l'article n°34 – Baies - du titre VI du Règlement Régional de l'Urbanisme:
 - les baies sont masquées à plus de 50% de leur surface ;
 - En effet, la plupart des baies, composant la façade latérale droite ainsi que la façade avant de l'annexe (contenant la réserve), seront recouvertes à plus de 50% d'une décoration en vinyle permettant de dissimiler les étagères aménagées le long des façades ainsi que la réserve située au fond de la parcelle ;
 - Cette décoration se compose d'illustration blanches sur fond verts ainsi que de renseignements sur les différents services et l'horaire d'ouverture du magasin ;
 - La dissimulation des étagères ainsi que de la réserve peut s'envisager ; Toutefois, cette décoration contraste avec les façades de l'immeuble et d'autres magasins de ce type et de cette échelle ont renoncé au placement d'étagères le long des vitrines, au profit d'une visibilité sur la vie à l'intérieur du magasin ;
 - Afin de permettre une intégration plus harmonieuse de cette décoration, il y a lieu de prévoir un vinyle translucide, sobre, permettant de dissimiler les étagères ainsi que la réserve tout en laissant passer la lumière naturelle ;
- non-respect de l'article n°18§2 – Totem, dimension et nombre de dispositifs - du Règlement Communal de l'Urbanisme :
 - en ce que la hauteur du totem est de 6,5 mètres au lieu de 5 mètres ;
 - Considérant que ce totem a été placé en 2005 et qu'il n'agit d'un remplacement d'enseigne, cette dérogation peut être autorisée ;
- non-respect de l'article n°39 - L'enseigne ou publicité associée à l'enseigne, scellée ou posée sur le sol - du titre VI du Règlement Régional de l'Urbanisme :
 - Il y a deux dispositifs scellés au sol;
 - Le dispositif scellé au sol implanté le long du parking est une enseigne scellée au sol présentant une hauteur de 1,97 mètre et une largeur de 8,80 mètres ;
 - Il est situé à moins de la moitié de sa hauteur par rapport à la parcelle mitoyenne droite ;
 - Selon la demande, ce panneau est utile afin de renseigner les emplacements de parking présents sur la partie droite de la parcelle ;
 - Le parking est suffisamment visible depuis la chaussée et ne nécessite pas une enseigne indiquant les emplacements de parking ;
 - Il y a lieu de supprimer cette enseigne ;
- non-respect de l'article n°10 – Élément en saillie sur la façade - du Règlement Communal de l'Urbanisme :
 - Le fait de placer un panneau blanc ne s'accorde pas à l'esthétique et à l'architecture de l'immeuble ;
 - Les deux dispositifs parallèles à la façade se composent d'un panneau blanc, de lettres découpées et du logo du commerce ;
 - Les dispositifs situés sur la façade avant ainsi que sur la façade latérale droite présentent une largeur plus importante que celle de la vitrine et l'entrée du magasin ;
 - La couleur de fond (panneau blanc) ne s'intègre pas aux façades de l'immeuble ;
 - Afin d'intégrer ces dispositifs aux façades de l'immeuble, il y a lieu de réduire leurs largeurs aux limites externes de la vitrine et de supprimer le panneau blanc ;
- non-respect de l'article n°24 – Dispositif parallèle à la façade - du Règlement Communal de l'Urbanisme :
 - un dispositif parallèle à la façade et des décorations en vinyles ont été aménagées sur la façade latérale ;

- ces dispositifs dérogent à cet article en ce que les enseignes doivent se situer sur la devanture (façade principale) du bien et au rez-de-chaussée de celle-ci ;
- Le règlement traite “la façade” au sens de la “devanture commerciale” et donc de la façade principale qui fait face à la voirie, alors que la présente demande porte sur l’installation d’enseignes au niveau de la façade latérale de l’immeuble, ce qui peut être autorisé considérant qu’il s’agit d’un espace utilisé par le public afin d’accéder au magasin ; la façade latérale peut alors être considérée comme une vitrine ;

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

- utiliser un vinyle translucide, sobre, de couleur blanche ou de nuance beige sur les baies de la façade latérale ;
- supprimer le dispositif scellé au sol indiquant l’emplacement du parking ;;
- réduire la largeur des dispositifs parallèle aux façades aux limites externes des vitrines (entrée);
- supprimer le panneau blanc composant les enseignes parallèles aux façades;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l’objet de la demande en ce que le programme est inchangé ;
- d’être accessoires en ce que l’esthétique des façades;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu’introduite en ce que les enseignes doivent s’intégrer à l’environnement bâti ;

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

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

Considérant qu’il s’indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d’un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l’application de l’article 126§7, avec octroi de dérogations aux articles n°18§2 et n°24 du RCU – 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 24/11/2021
objet n° 02

Dossier 16-46017-2021 - Enquête n°266/21

Demandeur : Monsieur et Madame Lanfranchi Léa et Tiani Vincenzo

Situation : Rue de Boetendael 79

Objet : Transformer intérieurement et extérieurement une maison unifamiliale avec rehausse du volume de toiture et avec démolition/reconstruction de l'annexe du rez-de-chaussée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46017-2021 introduite, en date du 30/06/2021, par c/o Madame Léa Lafranchi et Monsieur Vincenzo Tiani;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer intérieurement et extérieurement une maison unifamiliale avec rehausse du volume de toiture et avec démolition/reconstruction de l'annexe du rez-de-chaussée sur le bien sis rue de Boetendael, 79;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 -§1.2° qui prescrit "Profondeur", en ce que la profondeur de l'annexe dépasse la construction voisine la plus profonde ainsi que l'isolation de la façade arrière au niveau du dernier étage;
 - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "Hauteur", en ce que la nouvelle extension dépasse le profil mitoyen voisin le plus haut (n°77);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 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 :

30/06/2021 : dépôt de la demande;

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

18/08/2021: réception des compléments;

03/10/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

15/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : 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 comme un quartier résidentiel et dense, qui comporte de nombreuses maisons unifamiliales de faibles gabarits;
- Dans ce quartier, la rue de Boetendael constitue une voirie locale étroite et non rectiligne, ce qui engendre des angles d'ilots soit aigus, soit obtus, et par endroits, des axes mitoyens obliques par rapport aux alignements;
- L'immeuble n°49 sur lequel porte la demande constitue une maison mitoyenne unifamiliale;

- Dans le contexte de la rue pré-décrit, elle est mitoyenne à la maison implantée sur la parcelle d'un des angles obtus au carrefour de la rue de Boetendael et de la rue des Cottages; cette situation proche de l'angle la situe en une partie de l'îlot densément bâtie et sujette à une importante promiscuité;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, entièrement imperméabilisée, comporte la maison, décrite ci-après, ainsi qu'une cour à l'arrière, imbriquée dans les autres cours et annexes du bâti proche de l'angle;
- Cette maison est implantée à l'alignement et bâtie sur plan de deux pièces en enfilade pour son volume principal sous toiture, qui présente un gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + T, le profil de la toiture étant asymétrique;
- Elle comporte une extension arrière au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} entresol;
- L'annexe du rez-de-chaussée est aménagée avec une toiture en pente tandis que l'annexe du 1^{er} entresol est aménagée avec une toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de teinte blanche, de châssis en bois et d'une toiture en tuiles rouges;
- La maison de droite (n°77) présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Toutefois, la parcelle est entièrement bâtie au niveau du rez-de-chaussée. Elle présente un gabarit R+2 et une toiture plate. Sa typologie architecturale se compose de châssis blanc et de parement en brique de teinte rouge;
- L'immeuble de gauche (n°81) est le bâtiment d'angle précité et implanté à l'alignement. Il présente un gabarit R+2+T avec une toiture à double versants et occupe l'entière de la parcelle. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique blanc, de châssis blanc et d'une toiture en tuiles rouges;

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

- La démolition des annexes du rez-de-chaussée et du 1^{er} entresol;
- La démolition du volume sous-toiture en vue de rehausser le volume et la façade avant;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie et la création d'un bureau accueillant une activité de profession libérale (kinésiologie);
- La construction d'une nouvelle annexe au niveau du rez-de-chaussée avec toiture plate verdurisée;
- La modification des façades avant et arrière;
- L'aménagement d'une terrasse au dernier étage en façade arrière;
- L'isolation de la façade arrière;
- L'aménagement du jardin en augmentant les plantations;

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

- Le gabarit de la maison est modifié en raison de la rehausse du volume de toiture;
- Cette rehausse présente une hauteur de 3 m par rapport au niveau le plus bas de la toiture du bâtiment n°77 et nécessite plusieurs rehausses de murs mitoyen;
- Le programme de l'habitation est modifié dans la mesure où l'étage sous-comble ainsi modifié accueille un espace pour profession libérale;
- En façade avant, la typologie architecturale de l'habitation est maintenue par un enduit de ton blanc cassé, la corniche de teinte blanche et des châssis en bois de teinte noire;
- En façade arrière, la typologie architecturale de l'habitation est modifiée par des châssis en aluminium noir, des rives de toiture en acier noir et par la modification des dimensions de baies en façade arrière;

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

- De manière générale, l'aménagement d'un bureau ayant pour vocation d'accueillir une activité pour profession libérale de type cabinet de kinésiologie est compatible avec la fonction de logement du bien;
- La démolition des deux annexes au rez-de-chaussée et au premier entresol est envisageable dans la mesure où le réaménagement des espaces permet d'augmenter le confort des espaces de vie et l'apport de lumière au sein de l'habitation;
- Bien que la nouvelle toiture entraîne une rehausse de murs mitoyens, la rehausse du volume de toiture est envisageable dans la mesure où :
 - en façade avant, la corniche s'aligne à celle de l'immeuble voisin n°77;
 - le gabarit s'inscrit dans le skyline de la rue. La hauteur de la nouvelle toiture ne dépasse pas de plus de 3 m le profil mitoyen le plus bas sans dépasser non plus le profil mitoyen le plus haut;

- Les rehausses de murs mitoyen au niveau du rez-de-chaussée et des étages (en ce compris le niveau sous toiture) entraînent peu d'impact dans la mesure où les deux parcelles voisines sont totalement bâties;
- Les rehausses en vue de créer une terrasse au dernier étage sont mineures et ne portent pas atteinte aux bâtis mitoyens, que les vues vers l'intérieur d'îlot sont limitées;

Considérant qu'en séance la propriétaire dit souhaiter faire un potager et qu'il y a du soleil jusque 16h00 en été dans la cour ;

Que l'architecte informe de la présence d'un immeuble à appartements rue des Cottages qui est plus profond et coupe la vue vers l'intérieur d'îlot ;

Que dès lors les vues depuis la petite terrasse sont limitées et que la terrasse sera entourée de bacs à plantes pour éviter l'effet mirador ;

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

- en matière de dérogation au Titre II du RRU :
- Certains espaces de vie présentent un éclairage naturel insuffisant inhérent à la situation de droit;
- Le nouveau bureau bénéficie quant à lui d'un éclairage naturel suffisant;
- en matière de programme :
- L'aménagement d'un bureau de profession libérale est compatible avec la fonction de logement;
- Ce nouvel espace ne porte pas atteinte au confort des espaces de vie et constitue une plus-value pour la maison en termes de relation domicile-travail;
- La pièce à rue au rez est réduite en largeur afin de pouvoir déposer deux vélos dans le hall d'entrée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- La nouvelle extension du rez-de-chaussée s'implante au même endroit que l'annexe faisant l'objet de la démolition;
- Dans la mesure où les parcelles voisines sont entièrement bâties, cette extension ne génère pas d'impact significatif;
- Les rehausses engendrées par la nouvelle extension et par la nouvelle toiture du volume principal entraînent peu d'impact;
- La terrasse au dernier étage a une faible vue vers l'intérieur d'îlot vu la présence d'un immeuble à appartements plus profond, sur la rue des Cottages ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- Le jardin bénéficie de l'ensoleillement Est et Sud, des plantations peuvent s'y développer;
- Vu l'orientation et la faible dimension de la cour, la pose de pavés peut être envisagée, mais le sol doit rester drainant ;
- L'aménagement d'une toiture verte au niveau de l'extension permet d'apporter de la végétation dans un contexte bâti très dense en intérieur d'îlot;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- La modification de la typologie architecturale en façade arrière est envisageable dans la mesure où la modification des baies tend à s'ouvrir vers l'intérieur d'îlot et à apporter plus de lumière à la maison. Dans ce sens, le projet pallie au manque d'éclairage naturel inhérent à la situation de droit;
- Le choix des matériaux de châssis et de parement de façade non visible depuis l'espace public ne porte pas atteinte aux caractéristiques du bien;
- La typologie architecturale est maintenue en façade avant (enduit et corniche de teinte claire, châssis en bois avec double cadre). Cependant la teinte des châssis dans une façade néoclassique doit rester claire. Il y a lieu d'opter pour des châssis de teinte claire, ton sur ton avec l'enduit ;

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 :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - L'annexe dépasse le profil voisin le plus haut (voisin n°77).
 - Ce dépassement est mineur, inéluctable dans un tel contexte de densité du bâti proche d'un angle d'îlot, a peu d'impact sur les parcelles voisines qui sont entièrement bâties;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
- vu la dérogation en hauteur, l'annexe dépasse la hauteur du mur mitoyen de la construction voisine la plus profonde (voisin n°77). Ce dépassement a peu d'incidences sur les parcelles voisines qui sont entièrement bâties ;

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

Conditions à inscrire dans le permis d'urbanisme :

1. En façade avant, opter pour des châssis de teinte claire, ton sur ton avec l'enduit ;
2. Le revêtement de la cour peut être en pavés, mais doivent être drainant (**pose** sur un sol **drainant**, stabilisé à l'aide d'un lit de **sable** obtenu en mélangeant du sable de rivière lavé pur (0/2-0/5 mm) avec maximum 150 kg de ciment par mètre cube (1 part de ciment pour 7 parts de sable);

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme (et) RCU, articles n°4 et n°6 du Titre I et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/11/2021
objet n° 03

Dossier 16-46078-2021 - Enquête n° 256/21

Demandeur : S.P.R.L. CAPCO - Monsieur Marc Cappoen

Situation : Rue Colonel Chaltin 19

Objet : Extension d'un immeuble à appartements par la création d'un volume en toiture et suppression de la terrasse arrière au 3^{ème} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46078-2021 introduite, en date du 11/08/2021, par la S.P.R.L. CAPCO c/o Monsieur Marc Cappoen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise l'extension d'un immeuble à appartements par la création d'un volume en toiture et la suppression de la terrasse arrière au 3^{ème} étage sur le bien sis rue Colonel Chaltin 19;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës.*", en ce que la hauteur de l'annexe à construire dépasse la hauteur de la toiture du voisin de droite (n°17) de 373 centimètres et la toiture du voisin de gauche (n°21) de 331 centimètres;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière superficie minimale d'un local habitable :
 - non-respect de l'article n°3 §1, point 4° et §3, point 1° - Normes minimales de superficie qui prescrit "*la construction ... d'un étage supplémentaire respecte les normes de superficie minimales de plancher nettes suivantes : pour la première chambre à coucher, 14 m²....*", en ce que la nouvelle chambre créée dans le nouvel étage fait moins de 14 m² et que la plus chambre existante dans la partie existante de ce logement fait moins de cette superficie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 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 :

11/08/2021 : dépôt de la demande;

28/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12//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 :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit en ordre fermé, à l'alignement;

- Certains îlots, dont celui dans lequel se situe la demande, sont très peu profonds, et notamment, les vis-à-vis entre les façades arrière sont très proches; A cet égard, l'immeuble sur lequel porte la demande est quasi 2 fois plus profond (13,50 mètres) que son jardin (± 7 mètres);
- Dans ce quartier, la rue Colonel Chaltin est une artère en pente descendante du Sud vers le Nord et bordée de maison mitoyennes et d'immeubles à appartements;
- L'immeuble n°19 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+3+toiture plate, implanté en recul de l'alignement;
- Cet immeuble a été construit suite au permis octroyé 16-20216-1958 et comporte trois appartements à deux chambres;
- En façade arrière, le 3^{ème} étage bénéficie d'une terrasse couverte et intégrée dans le volume bâti;
- Il fait partie d'un ensemble d'immeubles de cette typologie et forme le front bâti est de cet îlot;
- L'autre rive de l'îlot (rue Paul Hankar) est composée en moyenne de maisons de moindres gabarits et prolongées d'annexes sur parcelles peu profondes (moins de 20 mètres pour la maison sise au n°20, juste derrière l'objet de la demande);
- L'immeuble de droite (n°17), mitoyen à l'immeuble faisant l'objet de la demande, présente un gabarit R surélevé +2+toiture plate;
- L'immeuble de gauche (n°21), mitoyen à l'immeuble faisant l'objet de la demande, présente également un gabarit R (bel étage) +2+toiture plate;
- Malgré la pente de la rue, les 3 immeubles présentent une hauteur de corniche similaire, et le reportage photographique joint à la demande montre qu'au niveau des toitures, ces immeubles dominent la majeure partie du bâti de l'îlot;

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

- La création d'un volume en forme de boîte posée en retrait par rapport à la rue et au jardin sur la toiture plate afin d'ajouter un étage partiel supplémentaire;
- La création d'une trémie et d'un escalier superposé à l'escalier existant pour accéder à ce nouveau volume qui comprendra une chambre, une salle de douche, un coin lecture et une terrasse à l'arrière, ainsi qu'un « balcon » côté avant;

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

- Le gabarit de ce nouvel étage partiel (en retrait côté avant et côté arrière) dépasse de manière franche les toitures plates des deux voisins d'un étage complet;
- La terrasse à l'arrière (côté jardin) est réalisée en retrait de 1,90 m par rapport aux axes mitoyens conformément au Code civil, ces retraits étant réalisés, d'un côté, d'une toiture végétalisée non accessible et de l'autre côté d'une zone de couverture minérale et végétale non accessible également;
- La terrasse à l'avant (côté rue) comporte une zone de gravier (accessible) d'une profondeur de 75 cm, le reste de la surface étant constituée de plantations basses non-renseignée sur les plans comme non-accessible;
- Les garde-corps, tels que proposés, entourent toute les surfaces et n'empêchent pas l'accès ni aux zones non-accessible à l'arrière ni à la zone de plantations basses à l'avant;

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

- Le nouveau volume proposé dépasse les immeubles voisins de manière trop franche, ce qui ne peut s'envisager ;

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

- en matière de programme :
- le projet agrandit l'appartement du dernier étage en ajoutant une chambre dans un étage supplémentaire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- ces modifications ne peuvent s'envisager car elles ne respectent pas la typologie architecturale de la maison et s'intègrent pas à l'environnement bâti;
- la faible profondeur de la terrasse à l'avant et la surhausse de façade par le garde-corps tendent à renforcer le déséquilibre que crée le projet vis-à-vis des immeubles mitoyens implantés dans le même alignement;

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

- En ce qui concerne, la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
- Le volume proposé ne peut pas s'envisager car il ne respecte pas la typologie architecturale de l'immeuble et ne s'intègre pas à l'environnement bâti;

- En effet, le gabarit proposé est en rupture totale par rapport aux voisins directs se trouvant dans le même alignement (n°23, n°21, n°19, n°17, n°15) et qui présentent une harmonie de par leur année de construction et de par leur hauteur de façades et de corniches ;
- Les immeubles situés côté pair de la rue face au projet ne présentent pas les mêmes typologies et ne datent pas de la même époque (n°6C toiture à versants, n°6A et n°6B nouvelles constructions contemporaines). Le volume cubique contemporain autorisé au n°6A devait créer une liaison « en escalier » entre le n°6C présentant un grand pignon en attente et le n°6 à toiture plate. En effet, le terrain intermédiaire n'était pas construit à l'époque de l'instruction du dossier mais cette parcelle est régie par un permis de lotir (n°551 du 15/09/2016) qui autorise un gabarit R+2+toiture à versant (le projet introduit et construit entre temps propose un gabarit inférieur au gabarit maximum autorisé mais pourrait éventuellement être rehaussé un jour) ;
- le volume projeté est intégralement en dérogation et augmenterait davantage le déséquilibre de volume entre les deux rives de l'îlot arrière, avec un impact en termes de vues et d'ensoleillement dans un contexte de grande promiscuité, tant entre façades arrière qu'entre jardins;
- Le volume proposé sera trop fortement perceptible depuis l'espace public;

Considérant, pour toutes ces raisons, que la dérogation est trop importante, qu'elle aggrave une situation de déséquilibre entre les logements des deux rives de l'îlot arrière et qu'elle ne répond pas au bon aménagement des lieux,

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 24/11/2021
objet n° 04

Dossier 16-46093-2021 - Enquête n° 264/21

Demandeur : S.A. DELITRAITEUR c/o Monsieur Pascal Spileers

Situation : Chaussée de Waterloo 1135

Objet : changer l'affectation d'un espace de bureau en commerce avec restauration sur place (Delitrateur)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46093-2021 introduite en date du 20/08/2021 par la S.A. DELITRAITEUR c/o Monsieur Pascal Spileers;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un espace de bureau en commerce avec restauration sur place (Delitrateur) sur le bien sis chaussée de Waterloo 1135;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol « PPA N° 30bis QUARTIER DU VERT CHASSEUR », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PM Tot » en date du 10/03/1994 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que le PPAS est partiellement abrogé implicitement par le plan régional d'affectation du sol en ce qu'il autorise une superficie d'activités productives supérieure à 1500 m² ainsi qu'une superficie de commerce supérieure à 300 m²;

En effet, en zone d'habitation, la superficie de commerce est limitée à 300m² après mesures particulières de publicité;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 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 :

20/08/2021 : dépôt de la demande;

15/10/2021: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 15/10/2021 et non reçu à ce jour ;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, faisant partie du noyau commercial du Vert chasseur,
- Dans ce quartier, la chaussée est bâtie en ordre continu et à l'alignement au Nord et en recul en ordre semi ouvert au Sud,
- L'immeuble n°1135, de type 4 façades, sur lequel porte la demande présente un gabarit R+4+étage, implanté en recul,
- La façade latérale droite présente une grande partie aveugle visible dans la perspective de la chaussée en direction de Waterloo,
- L'immeuble de bureaux existant a fait l'objet de travaux non conformes au permis en vigueur n°26979, notamment la cage d'escalier extérieur au bâtiment et l'aménagement du parking en zone latérale;
- Le bâti existant se conforme au PPAS, à l'exception de la cage d'escalier extérieure, implantée en dehors de la zone de bâtisse;
- Le permis d'urbanisme n°16-39581-2010 a mis en conformité le bâti, l'immeuble a conservé la majorité de l'immeuble en affectation de bureau, et a permis de créer une zone commerciale au rez-de-chaussée, qui s'inscrit en directe prolongation du noyau commercial du quartier, marqué par le liseré de noyau commercial du PRAS;
- Ce permis a également visé un aménagement paysager du parking extérieur et des abords du bâtiments, conserve l'accès pompiers à l'arrière de l'immeuble et aménage 24 emplacements en zone latérale et à l'arrière de l'immeuble;
- Le permis affecte le rez-de-chaussée au bureau et à 281m² de commerce;
- L'ensemble de l'immeuble est actuellement occupé par des bureaux et galerie d'art;

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

- L'aménagement d'un commerce avec dégustation sur place dans la partie droite du rez-de-chaussée de l'immeuble;

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

- en matière de programme :
 - les environs immédiats du projet et le noyau commercial comportent plusieurs commerces alimentaires d'échelles diverses, et la présente demande propose de compléter l'offre de ce pôle commercial d'importance régionale qui s'est développé le long des deux rives de la chaussée de Waterloo, sur près d'1,5 kilomètre, ce qui pourrait s'envisager moyennant le respect de la réglementation en vigueur ;
 - il y a lieu de veiller également à proposer un aménagement intérieur qui libère les vitrines à 80% conformément au Règlement Communal d'Urbanisme en la matière et afin de conserver la perméabilité depuis l'espace public vers l'intérieur du commerce ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet d'inscrit dans le gabarit du bâtiment existant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet s'inscrit dans le respect de la situation existante;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle dispose d'un parking sur le côté et à l'arrière du bâtiment, de sorte à ne pas saturer l'offre de stationnement en voirie, le long de cet axe structurant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet conserve la situation existante;
- en matière d'environnement :
 - se conformer à l'avis du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle :

Considérant :

- Que les installations classées présentes sur place et faisant l'objet du permis d'environnement de classe 1B existant ne sont pas modifiées par le projet ;
- Que les installations de refroidissement projetées nécessiteront une déclaration de classe 3 ;

Accord à condition de déposer une déclaration de classe 3 auprès du Service Environnement pour les installations de refroidissement.

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- les enseignes sont conformes au règlement Régional et au règlement communal en la matière;

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

- Le projet s'inscrit dans le cadre du maintien d'une activité commerciale sur ce site et dans le noyau commercial dynamique et étendu du Fort Jaco / Vivier d'Oie, ce qui est à encourager le long d'une rive d'îlot d'une grande chaussée historique et structurante (RN5) dont la mixité est désignée par le PRAS par un liseré de noyau commercial à proximité immédiate;
- L'espace HoReCa viendrait compléter l'offre de manière appropriée sur ce site;
- la superficie du commerce proposé telle que fournie dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme est de 642 m², stocks, locaux sociaux et sanitaires inclus, ce qui dépasse largement la superficie maximale de 300 m² limitée par le plan régional d'affectation du sol, qui ne prévoit pas de mécanisme ou de possibilité de dépasser ce plafond;
- il semble que cette superficie concerne l'ensemble du rez-de-chaussée de l'immeuble et non la zone concernée par la demande : il y a donc lieu de modifier le formulaire (annexe I) afin de pouvoir l'analyser correctement ;
- La superficie autorisée pour un commerce est limitée à 300m², conformément à la prescription 2.3 du PRAS et le projet devra s'y conformer;

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

Avis DEFAVORABLE 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 24/11/2021
objet n° 05

Dossier 16-45608-2020 - Enquête n° 263/21

Demandeur : S.A. SKYLIGHT PROPERTIES c/o Monsieur Ido Perry

Situation : Rue de Linkebeek 34A

Objet : démolir une maison et construire un immeuble à 4 appartements entre mitoyens

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45608-2020 introduite, en date du 02/12/2020, modifiée (documents indicés POB, P1D et P2D et datés du 23/08/2021) le 24/08/2021 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.A. SKYLIGHT PROPERTIES c/o Monsieur Ido Perry;

Vu que la demande initiale telle qu'introduite visait à démolir une maison et à reconstruire un immeuble à 6 appartements entre mitoyens sur le bien sis rue de Linkebeek 34A;

Vu que la demande modifiée, en application de l'article 191§5 du CoBAT, vise toujours à démolir cette maison mais à reconstruire un immeuble à 4 appartements entre mitoyens;

Considérant de ce fait, que la demande doit être reprise au stade de l'enquête publique ;

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° 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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de la prescription particulière n°1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°46bis - Fond de Calevoet :
 - non-respect de l'article n°0.B. point c : « la bâtisse » qui prescrit "*Toute construction ... à ériger... seront conçues de manière à former un ensemble architectural aux volumes simples. Elles devront s'harmoniser avec le micro-cadre*", en ce que la toiture plate proposée et sa connexion au bâtiment de droite ne répondent pas au micro-cadre;
 - non-respect de l'article n°0.B. point d : « la bâtisse » qui prescrit "*les matériaux extérieurs seront : la couverture : tuiles rouges...*", en ce que la toiture plate proposée et la toiture en panneaux de façade de ton gris ne répondent pas à ces prescriptions;
 - non-respect de l'article n°0.B. point k : « la bâtisse » qui prescrit "*Les bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement, auront une hauteur pouvant varier entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche. Ils devront être composés de manière à former un ensemble architectural harmonieux avec les constructions qui leur sont contiguës.*", en ce que la hauteur de la toiture plate en retrait est de 11,82m et la hauteur de « corniche » (toiture plate à front de façade) est de 9,08 mètres;

- non-respect de l'article n°0.B. point m : « la bâtisse » qui prescrit "*toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à deux versants*", en ce que la toiture plate proposée ne répond pas à ces prescriptions;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*la profondeur maximale*", en ce que la construction dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Un ensemble de riverains font les observations suivantes :*
 - *Gabarits en hauteur et profondeur de la nouvelle construction, trop importants;*
 - *Nombre de logements trop important et problématique des parkings et accès pompiers;*
 - *Projet dérogoire au PPAS, peu de respect du caractère du site;*
 - *La hauteur dérogoire au PPAS;*
 - *Le peu de respect du micro-cadre, de manière générale;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 ou de l'article 191/1§5 du CoBAT :
 - 90 jours (mesures particulières de publicité ou avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

Délai total en fonction de la procédure effective : 250 jours + délai de la période de modification;

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

02/12/2020 : dépôt de la demande;

22/04/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/04/2021 : réception des compléments;

20/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service vert;
- Service de la voirie;
- Vivaqua;

17/05/2021 au 31/05/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/06/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable et conditionnel de la Commission de concertation, émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

26/08/2021 : réception, par le Collège des Bourgmestre et Echevins, d'un courrier recommandé signifiant la volonté du demandeur de modifier sa demande suite à l'avis de la Commission de concertation

26/08/2021 : réception du dossier modifié, le délai de l'instruction étant prolongé de 160 jours;

26/08/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service vert;
- Service de la voirie
- Vivaqua;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Quant à l'avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 19/10/2021 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 19/10/2021 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 19/10/2021 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/10/2021 qui sera émis en cours de procédure;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier est constitué de constructions entre mitoyens ou groupées, implantées en recul ou à l'alignement;
- Les parcelles sont longues et étroites, et descendent vers le Linkebeek;
- La maison sur laquelle porte la demande est implantée en retrait et se compose d'une petite maison implantée sur la moitié de la largeur de la parcelle;
- L'immeuble mitoyen de gauche, le numéro 34 est constitué d'un immeuble à appartements. Cet immeuble a été construit préalablement à la rentrée en vigueur du PPAS;
- L'immeuble suivant à gauche, le numéro 32A est compris dans le permis de lotir n°493 qui autorise la réalisation d'une toiture plate;
- Elle est en partie mitoyenne avec le n°51;
- Elle comporte une toiture à deux versants et la couverture est en tuile de tonalité rouge;
- L'ensemble des maisons du front bâti ont été construites en retrait du nouvel alignement défini par le PPAS pour l'extension de la voirie à cet endroit;
- L'accès se fait via une voirie étroite desservant les numéros 32A, 34 et 34A, cet accès se fait en cul-de-sac depuis la rue de Linkebeek, elle-même étroite et ne présentant pas de possibilité de parage;

Considérant que la demande modifiée propose les actes et travaux suivants :

- La démolition de la maison existante;
- La construction d'un immeuble de quatre appartements de gabarit R + bel-étage + 1 + toiture à un versant à rue et toiture plate en recul;
- Le rez-de-chaussée abrite les espaces communs ainsi que les caves et les parkings;
- Le premier étage comporte deux logements : deux appartements deux chambres;
- Le deuxième étage comporte deux logements : deux appartements trois chambres dont un en duplex;
- Le troisième étage comporte les espaces de séjour de l'appartement en duplex avec le deuxième étage avec des zones de retrait dédiées à des terrasses sur l'arrière et latéralement ainsi qu'à une toiture verte latéralement (du côté du n°34);

Considérant que la demande modifiée se caractérise comme suit :

- La demande comprend la démolition d'une habitation existante en vue de la construction du présent projet;
- La justification de cette démolition se fait par le fait qu'elle n'est pas ajustée au micro-cadre urbanistique ainsi que par son habitabilité trop limitée (une seule chambre en mezzanine);
- Le demandeur informe de son intention de réaliser cette déconstruction dans un souci d'économie circulaire et envisage la réutilisation de nombreux matériaux dans le nouveau projet;
- Le gabarit de l'immeuble proposé dépasse le gabarit de ses deux voisins;

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

- en matière de programme :
 - d'une façon générale les appartements sont traversants;
 - certains logements bénéficient d'une terrasse;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le nouveau bâtiment, vient se placer entre deux maisons mitoyennes et dépasse le bâtiment de gauche à toiture plate construit préalablement à l'entrée en vigueur du PPAS;
 - le gabarit tel que prévu présente des dérogations tant au niveau du Règlement Régional d'Urbanisme que du PPAS;
 - le raccord au bâtiment de gauche (n°42) se fait par une toiture comportant un versant en façade à rue continuée d'une toiture plate en partie arrière et offre un raccord acceptable au bâtiment de droite;
 - le raccord au bâtiment de gauche (n°34) se fait par une toiture plate verdurisée non-accessible et offre un raccord acceptable au bâtiment de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est réalisée en matériaux perméables;
 - deux érables sont abattus pour réaliser un nouvel aménagement paysager, ces deux arbres sont essentiels pour maintenir une intimité satisfaisante entre le projet et les petites maisons situées le long de la rue, l'aménagement paysager proposé tend à remplir ce rôle mais le temps de croissance de ces arbres fera que cette intimité ne sera satisfaisante qu'après la croissance suffisante de ces arbres;

- le nouveau projet intègre le fait que la voirie d'accès, par sa particularité, ne doit permettre le passage qu'un nombre limité de voitures et que les aménagements proposés pour les abords (zone avant) doivent dissuader, par leur configuration, le parcage sauvage;
- les deux logements du rez-de-chaussée bénéficieront d'un jardin privatif, le fond de parcelle étant aménagé en jardin commun au bénéfice de tous;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la zone de recul est aménagée de manière à permettre l'accès aux parkings situés au rez-de-chaussée;
 - un emplacement de parcage est prévu pour chaque logement ainsi qu'un local pouvant accueillir 12 vélos et des poussettes;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la toiture plate de la zone latérale gauche de l'étage en recul est végétalisée (de type extensif) sur un peu plus de 40m², permettant la temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;
 - l'égouttage se fait via une nouvelle servitude de passage sur les parcelles en avant ;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la suppression du logement existant se fait au profit de la construction de 4 nouveaux logements plus en adéquation avec les normes d'habitabilité actuelles ainsi que présentant de meilleures performances énergétiques;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - le nouvel immeuble assure la transition entre la typologie d'anciennes maisons bruxelloises à toiture à double versants et les immeubles plus contemporains situés à gauche du projet;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - à l'avant, le bâtiment s'inscrit et s'aligne entre les deux maisons mitoyennes de part et d'autre;
 - à l'arrière le bâtiment sera plus profond de 165 centimètres à la connexion avec la maison de gauche (n°34) et sera alignée avec la maison de droite (n°42);
 - la profondeur totale de la construction est plus importante en son milieu tout en respectant la profondeur de 15 mètres préconisée par le PPAS;
 - cette zone plus profonde en son milieu respecte un recul de trois mètres par rapport aux limites des terrains voisins;
- dérogations au plan d'affectation du sol (PPAS) :
 - harmonisation au micro-cadre : la toiture à simple versant proposée et sa connexion au bâtiment de droite sont adéquats, le raccord au bâtiment de gauche à toiture plate est adéquat aussi;
 - les matériaux proposés (panneaux de façade de ton gris moyen) pour la toiture à versants sont en cohérence avec le parti moderniste du projet en ce que la façade sera réalisée avec ces mêmes matériaux et en ce que le versant de toiture participe à marquer l'horizontalité de la façade;
 - et ce d'autant plus l'intégration par rapport aux tonalités existantes des biens construits sur la gauche, comportant des tonalités entre gris et brun également ;
 - il en va de même pour l'intégration de la toiture plate proposée car les deux bâtiments de gauche présentent également une toiture plate;
 - hauteur : la hauteur proposée du bâtiment est supérieure à ce qu'autorise le PPAS et est acceptable en ce que le profil tel que proposé ne dépasse pas celui des deux bâtiments contigus et n'aura pas un impact visuel trop important dans le paysage;

Considérant que la demande modifiée (article 191 - 126/1 - documents indicés D et datés du 17/08/2021) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et entre autre aux conditions de :

- justifier la démolition de la maison existante par un reportage photographique intérieur et extérieur et/ou une note de stabilité le cas échéant ainsi que par une note de déconstruction des matériaux et leur recyclage au sein du projet dans un souci d'économie circulaire :
 - la notice indique la réutilisation de la plupart des matériaux in-situ et ce afin de garantir le recyclage dans un souci d'économie circulaire;

- améliorer la transition entre le projet et le mur pignon/mitoyen de la maison de droite (à toiture inclinée) ainsi qu'au bâtiment du voisin de gauche (à toiture plate), par exemple, en retravaillant le dernier étage du bâtiment (si il est conservé dans le projet modifié) avec une toiture à versants en connexion avec le pignon de la maison de droite quitte à créer un pignon qui pourrait être ouvert/vitré sur une terrasse proposant un raccord plus harmonieux avec le bâtiment de gauche à toiture plate. L'architecte est évidemment libre de proposer un autre projet qui répondrait de manière différente à la problématique de cette connexion au pignon à versants de la maison de droite ainsi qu'à la toiture plate du voisin de gauche :
 - le dernier étage est retravaillé, permettant de se raccorder entre les toitures plates et les toitures en pentes existantes en mitoyenneté ;
- fusionner le studio et l'appartement à une chambre au premier étage ;
- proposer un système de circulation pour les places de parking en sous-sol démontrant qu'il est possible de limiter les manœuvres à l'intérieur du bâtiment à l'exclusion de toute manœuvre à l'extérieur dans la zone de recul ;
- limiter la largeur de la voie d'accès à 2,50 mètres de largeur et supprimer la zone de manœuvre, au profit de plantations arbustives complémentaires;
- considérant les particularités de la parcelle, son implantation par rapport à la rue principale (rue de Linkebeek), l'accès étroit en cul-de-sac, l'accès à garantir aux services publics (Bruxelles-propreté, pompiers...), l'augmentation de circulation créée par le projet, il y a eu lieu de limiter à 4 le nombre de logements;

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 24/11/2021
objet n° 06

Dossier 16-45995-2021 - Enquête n° 259/21

Demandeur : Madame Meriam Gharbi

Situation : Drève Pittoresque 113

Objet : agrandir la maison (extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) et la construction d'un car port dans la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45995-2021 introduite en date du 30/06/2021 par Madame Meriam Gharbi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir la maison (extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) et la construction d'un car port dans la zone de recul sur le bien sis drève Pittoresque, 113;

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°48 QUARTIER SUD-EST approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol mais est couvert par le prescrit du permis de lotir n°44 antérieure au plan particulier d'aménagement du sol;

Considérant que la demande se situe au sein du permis de lotir (PL) n°44 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 17/01/1964 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit "2° *Implantation : a) l'implantation des constructions est libre dans les limites de bâtisse indiquées au plan, soit à 4 mètres des limites mitoyennes latérales* » en ce que le projet construit dans les zones de reculs latérales non constructibles en ce qui concerne les extensions de la maison;
 - non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit "2° *Implantation : b) surface bâtie : maximum 1/6 de la superficie de la parcelle* » en ce que l'emprise au sol dépasse la superficie maximale;
 - non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit « 3° *Matériaux : les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons* » en ce que l'extension propose de l'enduit comme finition;
 - non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit « 4° *toiture : à versants inclinés de 35° minimum* » en ce que l'extension prévue est à toiture plate
 - non respect de article IV - zone de cours et jardins qui prescrit « 2° *Implantation des constructions secondaires : a) les toitures seront obligatoirement à versants. b) elles auront au maximum une surface de 30m² et une profondeur maximum de 7.50m. c) elles seront écartées des mitoyennetés de 2m au moins* » en ce que le carport est à toiture plate, présente une superficie de 42 m² et une profondeur de 12.50 m et s'implante à 50 centimètres de la limite mitoyenne;

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

- 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 21/10/2021 au 04/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Inquiétude quant à la promiscuité non réglementaire en zone latérale par rapport à la limite mitoyenne de gauche + risque de vues plongeantes depuis des fenêtres au sein de la façade de l'extension ? + ces travaux ne risquent-ils pas de mettre en péril les arbres de la propriété voisine ?*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/06/2021 : dépôt de la demande;

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

17/08/2021: réception des compléments;

15/10/2021: accusé de réception d'un dossier complet

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

- Considérant que les avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité et du Service Vert de la Commune d'Uccle seront sollicités sur le permis modifiés si nécessaire;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en fond d'une parcelle accessible depuis la drève Pittoresque. Son jardin s'inscrit principalement à l'avant de la parcelle, à la bonne orientation;
- La construction s'étend à proximité des fonds de jardins des propriétés accessibles depuis l'avenue des Aubépines et le la parcelle voisine de droite;
- La volumétrie est découpée et dégage un volume bâti principal datant du siècle passé et un bâti secondaire au rez-de-chaussée datant de 2004 implanté en dérogation par rapport aux prescrits du permis de lotir;
- Le projet accueille une zone de stationnement en zone de cours et jardin (à gauche et à l'avant de la parcelle) non conforme au dernier permis délivré et une piscine de 32m² (à droite et également à l'avant de la parcelle), n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable;

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

- La construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière et au 1^{er} étage pour y inscrire une grande chambre parentale donnant sur une terrasse;
- La construction d'une lucarne;
- La construction d'un car-port en zone de jardin;
- La mise en conformité de la zone de stationnement et de la construction d'une piscine;

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

en matière de mise en conformité :

- La piscine s'implante à plus de 2 mètres de la limite mitoyenne et le jardin conserve une perméabilité suffisante;
- La parcelle est refermée, à l'avant, par une haute haie
- la piscine peut être conservée, car elle répond, dans ce cas de figure, au bon aménagement des lieux;
- Le taux d'imperméabilisation final est de 43%, ce qui n'est pas excessif mais ne devrait plus être augmenté sur une parcelle de cette typologie dans un quartier urbanisé en faible densité;

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 et l'application de l'art. 126§11

Dérogation à un permis de lotir :

- **non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit "2° Implantation : a) l'implantation des constructions est libre dans les limites de bâtisse indiquées au plan, soit à 4 mètres des limites mitoyennes latérales » :**
 - le projet prévoit de s'implanter dans les zones de reculs latérales non constructibles en ce qui concerne les extensions, ce qui ne peut pas s'envisager car cette proposition est trop impactante pour la propriété mitoyenne de droite (n°111A);

- l'extension proposée au rez-de-chaussée arrière, bien qu'elle s'inscrive dans le prolongement de l'extension autorisée en 2004, ne peut s'envisager. En effet :
 - cette implantation est peu qualitative de par sa proximité anormale par rapport à la limite mitoyenne de droite (la façade latérale s'écarte de 70 cm de la limite mitoyenne) et cette anomalie n'est pas à prolonger;
 - de grands arbres existent au sein de la propriété voisine de droite n°111A dont la couronne s'inscrit au-dessus de la nouvelle extension proposée. De nouvelles fondations entraîneraient inévitablement des dégâts aux racines des arbres;
 - il y a lieu de ne pas agrandir l'extension existante au rez-de-chaussée de ce côté ;
- l'extension proposée au 1^{er} étage, en rehausse de l'annexe du rez-de-chaussée, est trop proche de la limite parcellaire également, et ne peut pas s'envisager :
 - ce volume offre un pignon aveugle fortement visible depuis la propriété voisine n°111A, ce qui n'est pas qualitatif;
 - ce volume vient conforter l'erreur urbanistique autorisée au rez-de-chaussée et qu'il ne faut pas accentuer ;
 - il y a lieu de revoir le projet dans sa globalité et de prévoir une extension plus modeste qui permet de mettre davantage en valeur la maison d'origine ;
- la superficie demandée pour l'ajout d'une chambre supplémentaire doit être revue dans des proportions plus mesurées et davantage conforme au permis de lotir tout en pouvant y inscrire le programme désiré par le demandeur;
- non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit "2° Implantation : b) surface bâtie : maximum 1/6 de la superficie de la parcelle » :
 - l'emprise au sol dépasse la superficie maximale;
 - le terrain présente une superficie de 1.058 m² et permet donc une superficie de 425 m². Le projet dépasse cette valeur maximale de 3m², ce qui extrêmement limité. La réduction de la superficie de l'extension souhaitée permettra de supprimer cette dérogation;
- non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit « 3° Matériaux : les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons » :
 - l'extension propose de l'enduit comme finition;
 - cette proposition pourrait s'envisager. En effet, l'extension autorisée en 2004 est enduite et le projet s'inscrit de manière logique au-dessus de cette construction et dialogue avec celle-ci;
 - cependant, le projet devant être revu dans sa globalité, les matériaux seront réanalysés lors de l'introduction de la prochaine mouture ;
- non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit « 4° toiture : à versants inclinés de 35° minimum » :
 - l'extension prévue est à toiture plate : la toiture plate pourrait s'envisager car elle marque la différence d'époque entre l'ancienne bâtisse et la nouvelle construction mais de nouveau, le projet sera réanalysé dans sa globalité et une toiture à versant dans le prolongement de la maison principale est une option qui pourrait également s'envisager;
- non respect de article IV - zone de cours et jardins qui prescrit « 2° Implantation des constructions secondaires : a) les toitures seront obligatoirement à versants. b) elles auront au maximum une surface de 30m² et une profondeur maximum de 7.50m. c) elles seront écartées des mitoyennetés de 2 mètres au moins » :
 - le carport est à toiture plate, présente une superficie de 42m² et une profondeur de 12.50m et s'implante à 50cm de la limite mitoyenne;
 - cette proposition est excessive et ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - il y a lieu de se conformer au prescrit et de revenir à la situation initialement autorisée dans le permis de 2004;

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

- La maison d'origine présente un intérêt patrimonial qu'il y a lieu de revaloriser ;
- L'extension autorisée au rez-de-chaussée est « malheureuse » tant par son implantation que par ses proportions et le projet ne peut aggraver la situation ;

- Il y a lieu de proposer un projet d'extension plus modeste qui permettrait de remettre en valeur la maison d'origine plutôt que de l'écraser ;
- Il y a lieu de revoir le projet dans sa globalité et de proposer une extension proportionnée au bâti existant ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/11/2021
objet n° 07

Dossier 16-44094-2018 - Enquête n° 268/21

Demandeur : A.S.B.L. Notre Abri

Situation : Rue Colonel Chaltin 85

Objet : mettre en conformité l'aménagement d'un empiérement pour le stationnement de 10 véhicules complémentaires, la pose d'un couvre mur en aluminium, la pose d'un garde-corps pour sécuriser la terrasse du dernier étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44094-2018 introduite le 22/06/2018 par l'A.S.B.L. Notre Abri et visant à mettre en conformité l'aménagement d'un empiérement pour le stationnement de 10 véhicules complémentaires, la pose d'un couvre mur en aluminium, la pose d'un garde-corps pour sécuriser la terrasse du dernier étage sur le bien sis rue Colonel Chaltin, 85;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zone verte à haute valeur biologique;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°8.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2021 au 09/11/2021 inclus;

Les réclamations ou observations portent sur :

- En 2017 le parking a été étendu à ± 22 emplacements (10 avant cela),
- La végétation a été sacrifiée,
- Les deux zones de parking se voit nettement sur les photos,
- Le mur de couronnement au niveau de l'étage en recul a été recouvert d'un revêtement métallique qui brille au soleil et peut être éblouissant,
- Le garde-corps de type Pasitor est peu respectueux du bâtiment du 19^{ème} siècle,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/06/2018 : dépôt de la demande;

20/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/12/2018 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

12/12/2018 : envoi du dossier au Fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande;

24/01/2019 : notification du Fonctionnaire délégué de son avis conforme défavorable;

12/03/2019 : refus du permis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

05/06/2019 : introduction d'un recours auprès du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale;

27/09/2021 : demande de Urban-Brussels d'organiser une enquête publique;

26/10/2021 au 09/11/2021 inclus : enquête publique;

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du Service vert du 09/07/2018, reprenant les observations suivantes :

- Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige,
- Le projet ne renseigne pas sur le nombre, les dimensions et les essences des arbres à conserver,
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels,
- La demande de permis concerne la régularisation d'un parking temporaire de 10 emplacements en empiérement aux pieds de deux (2) arbres existants,
- Le matériau utilisé (empiérement de petit calibre) est entièrement perméable et laisse aisément passer l'eau et l'air nécessaire au renouvellement du sol et à l'alimentation des racines d'arbres,
- Il sera cependant porté une attention particulière au dégagement des collets des arbres et à la conservation d'un recul d'environ 50 cm par rapport au tronc,

- Compte tenu de la modification de l'espace carrossable du site et de l'implantation des arbres au cœur du nouveau parking, il serait également judicieux de prévoir un moyen de protection pour les troncs des sujets de type grilles d'arbres ou arceaux métalliques,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel,
- Dans son tronçon où se situe la demande, la rue Colonel Chaltin est étroite à sens unique de circulation,
- Le bâtiment est situé sur un terrain entouré d'un mur d'enceinte à l'angle de l'avenue Henri van Zuylen et de la rue Colonel Chaltin, implanté dans un parc dont la partie sud est affectée en zone verte à haute valeur biologique,
- Le bien faisant l'objet de la demande constitue une maison d'accueil pour enfants et s'implante en recul de ces murs d'enceinte (derrière lequel se situe une zone de recul verdurisée au sein de laquelle est située l'entrée principale via la rue Colonel Chaltin), en créant ainsi une cour intérieure et présentent un gabarit variant de R+1 à R+2+1 étage en recul,
- Le bâtiment est constitué de 4 ailes dont les circulations sont divisées en 3 cages d'escalier et un ascenseur;
- L'ASBL Notre abri, ancienne école de puériculture, a fait l'objet de plusieurs agrandissements entre 1947 et 1962 et depuis, de plusieurs rénovations,
- Le terrain comprend 10 emplacements de parking visibles sur la photo aérienne depuis 1996 et des emplacements pour vélos,
- En 2017, le parking a été étendu à environ 22 emplacements par une zone en dolomie située sous la couronne de deux grands arbres, ayant entraîné abattage d'arbres, d'arbustes,
- Le bâtiment a été construit avant 1932 et de ce fait est inscrit d'office à titre provisoire dans l'inventaire immobilier de la région, conformément à l'article 333, al 1^{er} du CoBAT,

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

- La mise en conformité de l'aménagement de 10 emplacements extérieurs, situés au-delà de la profondeur de la zone de recul (d'une profondeur variant de 5 mètres à 8 mètres) dans un angle entre deux façades de volumes bâtis de gabarit R+2 (dont un +toiture à versants),
- La pose de couvre mur en aluminium de teinte naturelle,
- La pose d'un garde-corps pour la terrasse de l'unité du dernier étage,

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

- La mise en zone bleue du stationnement dans le quartier pose problème à l'ASBL qui occupe 117 employé.e.s à horaire décalé dont plus de 50% se déplacent en transports en commun,
- Des cartes de riverains sont financées par l'asbl pour le personnel de jour,
- Le personnel éducatif qui travaille en horaire décalé éprouve des difficultés à se stationner en rue (matin, soir),
- Les 10 emplacements supplémentaires ont été aménagés par la pose d'empierrement sous la couronne d'arbres, à l'arrière du mur d'enceinte qui longe l'avenue Henri van Zuylen, au Nord du bâtiment,
- Le parking est occupé uniquement par 6 véhicules destinés au transport des enfants et le personnel éducatif qui travail en horaire décalé,
- Les couvre murs et le garde-corps sont discrets. Le garde-corps sécurise la terrasse des petits, est très perméable visuellement. Ces éléments modifient très peu l'aspect architectural de l'immeuble,

Selon les explications données en séance, les couvre-murs sont posés sur du béton et non de la pierre bleue, les couvre murs sont en aluminium brossé ;

Suite à une demande de permis d'abattage d'arbres (SV 25-2021), l'asbl va planter 20 nouveaux arbres ; un projet global de réaménagement du parc vise en tout la plantation de 33 arbres et 200 arbustes ;

Suite à la modification du plan de stationnement, l'asbl a fait un plan de mobilité, les stationnements supplémentaires sont indispensables pour le personnel commençant tôt le matin ;

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 particulière 8.4 du PRAS (modification des installations);

Les installations doivent s'accorder avec le cadre urbain environnant;

- Les travaux réalisés ont consisté au débroussaillage, empierrement perméable de la zone,
- La zone de stationnement est non visible de l'espace public étant située entre le mur d'enceinte et l'aile principale du bâtiment,

- Les arbres concernés ne sont pas protégés, mais le roulement des voitures sur les racines des arbres et la pose de dolomie fragilisent ces grands arbres,
- Le parc est minéralisé sur 17% de sa superficie par le bâtiment et quelques abords,
- Pour l'ensemble du projet, les 20 emplacements extérieurs restent compatibles avec la zone d'équipements, ne porte pas préjudice au maillage vert,
- Cependant une zone de stationnement doit être étudiée en s'étendant éventuellement à l'angle des deux rues, et en rétablissant une zone de sous-bois à la place du parking en dolomie,

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

- Rétablir une zone de sous-bois sur la zone de parking illicite,
- Étendre éventuellement le parking licite jusqu'à l'angle des deux rues et planter des arbres palissés le long des murs,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la zone de stationnement peut être maintenue,
- d'être accessoire en ce que des mesures particulières doivent être prises pour protéger les arbres;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que un bouquet d'arbres doit être renforcé;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT pourrait être d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant qu'une demande de permis d'environnement de classe 2 doit être introduite auprès du service environnement de l'administration communale;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/11/2021
objet n° 08

Dossier 16-45990-2021 - Enquête n° 257/2021

Demandeur : S.A. ENGELAND DEVELOPMENT c/o Monsieur Laurent Graas

Situation : Clos Jean-Pierre de Launoit 7 - 8

Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-45237-2020 visant la construction d'un immeuble de 16 logements sur le lot B4 du PdL 476bis, en application de l'article 102/1 du CoBAT : modifications des parkings en vue de créer un local technique pour l'entretien de la future cabine haute tension - diminution de 20 à 18 emplacements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45990-2021 introduite, en date du 25/06/2021, par la S.A. ENGELAND DEVELOPMENT c/o Monsieur Laurent Graas;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-45237-2020 notifié en date du 31/03/2021;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16-45237-2020 visant la construction d'un immeuble de 16 logements sur le lot B4 du PdL 476bis, en application de l'article 102/1 du CoBAT : modifications des parkings en vue de créer un local technique pour l'entretien de la future cabine haute tension - diminution de 20 à 18 emplacements sur le bien sis Clos Jean-Pierre de Launoit 7 - 8;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone verte, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°B4 du permis de lotir (PL) n°476bis - délivré le 21/04/2011, et y déroge;

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 »);

Que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences lors de l'élaboration du Permis d'urbanisme portant sur le lot B1 et qui s'est également étendue sur les lots B2 à B4. Elle a conclu que les 4 immeubles ne sont pas susceptibles d'affecter significativement le site;

Les caractéristiques de l'immeuble B4 ont été légèrement modifiées depuis l'établissement de l'évaluation d'Agora (le rapport soulignait lui-même, en page 65, que des adaptations étaient encore susceptibles d'intervenir), pour ce qui concerne la volumétrie. Cependant, ces modifications ne portent pas sur le programme, ni sur le gabarit ou la position de l'immeuble. L'accès au parking se fait toujours par le côté gauche du bâtiment (nord). Une zone de transition sera maintenue en bordure du lot E (zone Natura 2000). Les changements apportés sont les suivants :

- La forme de la partie nord de l'immeuble a été rectifiée et n'a plus le caractère oblique par rapport à la partie centrale,
- Une seule entrée commune et un seul ascenseur desservent le bâtiment, au lieu de deux précédemment indiqués. Un appartement du rez-de-chaussée, du côté droit, a une entrée séparée;

Ces modifications ne sont manifestement pas susceptibles d'avoir des incidences significatives sur le site voisin, ni sur les conclusions de l'évaluation appropriée des incidences réalisée en 2018;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un permis de lotir :

- o application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :

- non-respect de l'obligation de prévoir 1,25 parkings par logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 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 :

25/06/2021 : dépôt de la demande;

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

09/08/2021: réception des compléments;

09/08/2021 +1j (23/09/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

15/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sollicité en date du 15/10/2021 et émis le 19/11/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Grandes dimensions du site et du lotissement et relief :
 - Les grandes dimensions sont les suivantes :
 - La superficie du lotissement est de 11,5 ha dont 6,4 ha en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS et 5,1 ha en zone verte ou en zone verte de haute valeur biologique du PRAS;
 - Ses grandes dimensions sont 585 mètres sur 245 mètres;
 - La superficie du site sur lequel porte la demande (lot B4) est de 3.211 m²;
- Le site se trouve sur un coteau exposé au Nord-Ouest donnant sur la vallée du Geleytsbeek. Le Gaesbeek longe le lotissement au Nord et se jette dans le Geleytsbeek. Le lotissement présente une déclivité de ± 33 mètres entre son point le plus haut (près de l'avenue de la Gazelle) et son point le plus bas (le long du vallon du Gaesbeek);
- Le niveau à l'accès nord sur l'avenue de l'Hélianthe est de 72,5 mètres. Le point le plus haut se trouve au niveau haut du talus existant à l'alignement situé au carrefour de l'avenue de la Gazelle et de la rue Engeland (niveau 99,40) soit à l'accès principal Sud du lotissement (niveau 94,70). Il y a donc une différence de niveau de 22,20 mètres entre les deux accès au lotissement, sur une distance à vol d'oiseau de 470 mètres, cela signifie une pente moyenne de 5%;
- En ce qui concerne le site, les niveaux de la voirie à l'alignement varient de 83,60 mètres (angle nord-est du lot) à 86,06 mètres (angle sud-est du lot) soit une pente moyenne de 4,5% le long de la placette « P4 » du permis de lotir;
- Le permis de lotir permis de lotir n°476bis a été délivré le 08/02/2011. Il y est prévu 298 logements sous forme de 60 maisons unifamiliales et de 11 lots pour immeubles à appartements R+2+T à R+3+T. Le lot E est repris en « zone verte de haute valeur biologique » au PRAS; il est actuellement géré par l'IBGE. Les lots F et G, en zone verte du PRAS, concernent des espaces verts publics qui seront cédés à la Commune d'Uccle. Le lot H prévoit un système de rétention et d'infiltration des eaux de ruissellement d'une partie du lotissement. La superficie de la zone d'espace public à céder à la Commune (voiries hors espaces verts dont question ci-dessus) est de 1,72 ha. Le rapport plancher/sol maximal est 0,44;
- Suite à l'octroi du permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et des infrastructures techniques du lotissement en 2013, la société momentanée Engeland a entamé les travaux;
- Le terrain du lotissement a été clôturé :
 - Le lotissement hors lot E a été clôturé par la société momentanée Engeland;
 - Le lot E a été clôturé par l'IBGE. Un chemin public traverse toutefois ce lot;
- Des permis d'urbanisme et d'environnement ont été octroyés pour les lots d'immeubles à appartements et les lots de maisons unifamiliales. Les chantiers sont en cours;
- Le lotissement est bordé par :
 - Des champs exploités par l'Institut Pasteur voisin;
 - Une zone boisée appartenant à l'Institut Pasteur voisin;
 - Le vallon boisé du Gaesbeek jusqu'au pied du talus de la ligne de chemin de fer n° 26. Ce vallon est propriété de la commune d'Uccle;

- Le talus de la ligne de chemin de fer n° 26 (SNCB);
- Une partie piétonne du chemin du Puits;
- Une propriété comprenant une villa « 3 façades » (avenue de l'Hélianthe n°52);
- Le carrefour entre l'avenue de l'Hélianthe et une partie carrossable du chemin du Puits;
- Une partie carrossable du chemin du Puits;
- Une partie piétonne du chemin du Puits;
- Une portion de la rue Engeland entre le chemin du Puits et l'avenue de la Gazelle;
- Le site est bordé par :
 - Les voiries du lotissement et la placette;
 - Les lots B3, D1, C2 et C3 pour des immeubles à appartements;
- Description du site :
 - Le site consiste en le lot B4 du permis de lotir. Ce lot est desservi par la branche de la voirie du lotissement qui rejoint l'avenue de la Gazelle conformément au permis modificatif du 21/06/2017;
 - La modification porte sur le tracé des voies principales du lotissement : les lots situés autour de la placette P4 sont dorénavant accessibles par l'accès sud du lotissement et non plus par l'accès Nord;
- Depuis la modification de la voirie du permis de lotir, les flux générés par le projet ne passeront plus par la sortie nord du lotissement mais par la sortie sud. L'interaction avec ces projets voisins sera donc très limitée;

Considérant que l'immeuble qui fait l'objet du permis d'urbanisme en vigueur sur le lot B4 se caractérisait comme suit :

- Le projet comporte :
 - un sous-sol abritant :
 - 20 emplacements de stationnement pour voitures, dont deux emplacements pour PMR,
 - 2 emplacements pour motos,
 - 16 caves individuelles,
 - 1 local pour 32 vélos (pour 32 chambres à coucher),
 - Des locaux-compteurs pour l'eau, le gaz, l'électricité, les télécommunications,
 - Un local pour l'entreposage des poubelles + local entretien,
 - un rez-de-chaussée, où est située l'entrée des appartements, l'entrée individuelle d'un appartement, 4 appartements de plain-pied, la partie basse d'un appartement duplex, et un local pour poussettes;
 - un premier étage reprenant 4 appartements de plain-pied, et la partie supérieure du duplex précité;
 - un deuxième étage reprenant 5 appartements (dont un studio);
 - un troisième étage reprenant 2 appartements type penthouse;
 - tous les appartements, sauf le studio du deuxième étage et le duplex disposent d'une voire deux terrasses - balcons pour une superficie totale brute de minimum 10m². Les appartements du troisième étage disposent de terrasses en toiture de superficies plus importantes, de l'ordre de 40m²;

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

- Demande de placement d'un local en sous-sol pour la future cabine Haute Tension ultérieure,
- Déplacement en conséquence du local poubelles, et diminution subséquente de 20 à 18 du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures en sous-sol;

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

- La demande ne s'écarte pas des objectifs du permis d'urbanisme en vigueur,

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

- en matière de programme :
 - l'immeuble comporte 16 logements;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâtiment se conforme au prescrit du Permis de Lotir;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet réduit l'offre de 20 à 18 emplacements de stationnement souterrain;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un permis de lotir, article 3.1.7 :
 - Le projet ne respecte pas la densité de 1,25 emplacement de stationnement par logement. Or il s'avère que le prescrit du permis de lotir est relativement généreux en ce qui concerne ces normes;
 - Il a été constaté qu'il n'y a pas de soucis de parking et que les acheteurs n'achètent pratiquement pas d'emplacements et que les emplacements en voirie sont suffisant;
 - Le déplacement de la cabine Haute Tension est en outre dû à la modification de la Règlementation et engendre un remaniement du sous-sol et celui-ci n'a pas été agrandi;

Considérant que selon les explications données en séance, le permis d'environnement de classe 2 est délivré pour les 18 emplacements ;

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 24/11/2021
objet n° 09

Dossier 16-45655-2020 - Enquête n° 265/21

Demandeur : Monsieur Richard Schlirf

Situation : Avenue Georges Lecoite 58

Objet : mettre en conformité le placement d'une évacuation de gaz brûlés en façade visible depuis l'espace public au 2^{ème} étage d'un immeuble à appartements, pour un complément de chauffage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45655-2020 introduite, en date du 30/12/2020, par Monsieur Richard Schlirf;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le placement d'une évacuation de gaz brûlés en façade visible depuis l'espace public au 2^{ème} étage d'un immeuble à appartements, pour un complément de chauffage sur le bien sis avenue Georges Lecoite, 58;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°10 - éléments en saillie sur la façade qui prescrit "*Les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique*", en ce que la sortie est placée sur l'une des façades visibles depuis l'espace public;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *gêne pour le voisinage tant au niveau des nuisances de fumées qu'au niveau esthétique de détérioration visuelle de la façade;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/12/2020 : dépôt de la demande;

15/03/2021 et 20/08/2021 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

15/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/10/2021 au 04/11/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : 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 en ordre ouvert et semi-ouvert, formé à la fois de maisons unifamiliales isolées et d'immeubles à appartements de gabarits plus importants;
- L'avenue Georges Lecoite comprend ainsi aux environs immédiats de la demande à la fois :
 - un habitat en ordre ouvert formé de villas isolées à gauche de la demande, de gabarit R+ toiture à 2 niveaux;

- un habitat semi-ouvert formé à la fois d'immeubles et de maisons groupées à droite de la demande, de gabarit variant entre R+3 et toiture à R+2 et toiture;
- L'immeuble sur lequel porte la demande comporte 5 logements et a été construit après 2004, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-36192-2003;
- L'appartement sur lequel porte la demande est situé au 2^{ème} étage, à l'arrière, et comporte des ouvertures au niveau de la façade latérale, visible depuis l'espace public en raison de son implantation;
- L'immeuble comporte un système de chauffage pour tous les appartements et l'appartement concerné par la demande a fait l'objet de l'installation d'un nouveau foyer à gaz pour un apport en chauffage complémentaire;
- La sortie des gaz brûlés a été positionnée au niveau de la façade latérale, juste à côté de la descente d'eau pluviale et sous la terrasse des logements du dernier niveau;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de l'installation d'un petit foyer au gaz intégré comme complément de chauffage avec sortie des gaz brûlés en façade latérale, fortement visible depuis l'espace public (façade la plus large) et ce au niveau du deuxième étage;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) :
 - La sortie de gaz brûlé (ou toute sortie de gaz) est interdite au niveau des façades visibles depuis l'espace public et doit se faire de manière préférentielle en toiture;
 - Le Règlement Régional d'Urbanisme distingue les éléments auxquels il peut être dérogé par les termes « tendre vers » et les éléments auxquels il ne peut être dérogé par le terme « interdit » et au regard de la motivation, rien ne justifie d'éviter cette interdiction;
 - En effet, il s'agit d'une part d'un chauffage d'appoint et indépendant au réseau existant au sein de l'immeuble et d'autre part, les éléments techniques fournis sont peu convaincants quant à une infaisabilité d'une solution technique alternative;
 - Cette sortie est non seulement située au niveau d'une façade fortement visible depuis l'espace public mais également juste sous la terrasse du penthouse situé au dernier niveau et à proximité immédiate du voisin situé sur le même plateau, constituant de ce fait une gêne, voire même un danger;
 - La sortie est par ailleurs située à 2,25m de la fenêtre de l'appartement voisin situé au 2^{ème} étage avant, dimension insuffisante suivant les normes prévues par le CSTC (2,50m de distance par rapport aux ouvertures des voisins);
 - La réduction du tuyau sortant de 12 à 15cm, tel que proposé dans la notice explicative, ne supprime pas la visibilité et augmente les éventuels risques;
 - Considérant la présence de nombreuses gaines techniques au sein du bâtiment, le raccordement peut être tiré jusqu'à l'une d'entre elles aisément;
 - Au regard des plans, la gaine située entre les deux logements du 2^{ème} étage, entre le hall de l'appartement concerné par la demande et la salle-de-bain de l'appartement voisin, peut être aisément rejointe avec un caisson autour de la gaine, le long du mur mitoyen et ce sans grever les hauteurs sous-plafond existantes;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'une sortie en toiture, qui répondrait à l'interdiction prévue par le Règlement Régional d'Urbanisme, n'est pas soumise à permis d'urbanisme, il y a lieu de déplacer cette sortie vers la toiture;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/11/2021
objet n° 10

Dossier 16-45953-2021 - Enquête n° 260/2021

Demandeur : Monsieur et Madame Ralfi - Natalia Kandiyoti

Situation : Avenue Adolphe Dupuich 3

Objet : Démolir une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa unifamiliale

AVIS

La Commission de concertation report son avis dans l'attente de l'Avis de la C.R.M.S.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/11/2021
objet n° 11

Dossier 16-45834-2021 - Enquête n° 254/21

Demandeur : Madame Antonella Massoni

Situation : Avenue De Fré 273

Objet : construire une maison unifamiliale de type 4 façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45834-2021 introduite, en date du 02/04/2021, par Madame Antonella Massoni;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale de type 4 façades sur le bien sis avenue De Fré, 273;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°50 - Hamoir-Observatoire (A.G.R.B.C. 27/05/1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.5 du plan régional d'affectation du sol - projet de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²;
- 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;

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°0.8 - Plantations existantes qui prescrit "*Les plantations existantes doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur. La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause, privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines*", en ce que la demande nécessite de nombreux abattage et sans replantations;
 - non-respect de l'article n°2.3 - implantation qui prescrit "*Pour les constructions souterraines ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites mitoyennes de minimum 5m doit être observé*", en ce que la rampe de garage est à proximité directe de la limite parcellaire;
 - non-respect de l'article n°2.4 - gabarit qui prescrit "*la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles*", en ce que cette limite est dépassée;
 - non-respect de l'article n°2.6 - aspect et matériaux qui prescrit "*l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. Les toits seront en matériaux naturels ou artificiels, de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins*", en ce que le recouvrement de façade est en briques de teinte brun-noire dans un contexte plus clair;
 - non-respect de l'article n°13.0 - zones de protection d'arbres qui prescrit "*Ces zones sont principalement destinées à la régénération et à la sauvegarde des plantations qui participent à l'aménagement paysager du site. Les zones arborées doivent être conservées dans leur état actuel ou être aménagées afin de reconstruire des paysages avec des plantations adaptées aux aptitudes des sols et en fonction de la situation topographique. Les zones de protection d'arbres*

visent à séparer les espaces et donc limiter visuellement les intérieurs d'îlots. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée, moyennant des mesures particulières de publicité (cfr. art. 0.10), et notamment en vue d'y aménager un éventuel chemin d'accès vers un lot de fond", en ce que les arbres situés dans cette zone sont abattus pour permettre la construction de la maison;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/04/2021 : dépôt de la demande;

19/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/10/2021: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : 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 a été sollicité 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 a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé à l'est de villas de type 4 façades et à l'Ouest et au Sud d'immeuble hauts de logements;
- La parcelle du n°273 (cadastrée C286 c 17) est située à l'arrière des bâtiments du n°275 avenue De Fré et s'étend jusqu'à l'avenue Ptolémée qui dessert les tours de logements;
- Elle est accessible par un chemin qui la relie à l'avenue De Fré, comporte une villa (cadastrée C 286 r 12) construite dans les années 1950 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-15205-1950, ainsi que plusieurs arbres à haute tige,
- Le plan particulier d'affectation du sol 50 l'affecte principalement en zone d'habitat en ordre ouvert (secondaire), et en zone de recul avec une surimpression de zone protection d'arbres (non aedificandi);
- Le plan d'implantation renseigne qu'elle a été divisée cadastralement pour isoler le terrain concerné par la demande, situé le long de l'alignement de l'avenue Ptolémée d'une superficie de 7a 45ca;
- Ce terrain, qui n'apparaît pas en tant que parcelle distincte sur la carte Brugis et est renseigné au plan d'implantation en tant que partie de la parcelle C286 c 17, est couvert en partie par la zone de protection d'arbres du plan particulier d'affectation du sol qui longe l'alignement de l'avenue Ptolémée sur tout le développement de la parcelle;
- Par ailleurs, le cadre VI du formulaire de demande du permis d'urbanisme renseigne une superficie de terrain de 48 ares et 15 centiares et une densité de 2 logements unifamiliaux en situation projetée;

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

- Le programme prévoit la construction d'une maison unifamiliale supplémentaire sur une parcelle bâtie en la rendant accessible par un nouvel accès via la zone de recul qui longe l'avenue Ptolémée;

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

- La villa existante est donc maintenue et une nouvelle construction pour une maison unifamiliale est érigée à front de l'avenue Ptolemée;
- Une nouvelle construction ou même une extension de la villa existante peuvent être envisagés, pour autant le respect et le maintien de la zone de protection d'arbres du PPAS et une cohérence entre la division de la parcelle et l'emprise proposée ;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation comporte un programme de maison unifamiliale :

- le sous-sol comporte les locaux techniques ainsi qu'un garage accessible latéralement via une rampe de garage;
- le rez-de-chaussée, dont l'accès se fait en façade avant, comporte les espaces de séjour largement ouverts sur le jardin qui est situé au Nord;
- l'étage est composé de 3 chambres et de salles-de-bains;
- l'ensemble des locaux habitables sont qualitatifs, répondent aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et garantissent un aménagement aisé;
- le parti de répartition des espaces prive cette maison de l'ensoleillement à la bonne orientation (très peu d'ouvertures à la bonne orientation, seul le sas d'entrée est vitré de ce côté, et un chambre bénéficie d'une petite fenêtre)
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'occupation du sol est conforme aux dispositions du PPAS, et ce en fonction de la division de terrain proposée;
 - le volume comporte une toiture plate traitée en toiture végétalisée de type extensive permettant, outre l'esthétique de temporiser le rejet des eaux pluviales au sein de l'égot public;
 - une toiture terrasse, suivant le PPAS, peut être autorisée pour autant qu'elle soit aménagée en jardin et le traitement en toiture végétalisée répond à cette disposition, respectant de ce fait, l'article 2.5 (1.5) du PPAS;
 - la terrasse accessible depuis la chambre, au 1^{er} étage, est suffisamment éloignée de toute construction pour ne pas constituer de nuisance particulières;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le nombre d'arbres à abattre, à savoir de 7, est trop important pour être acceptable, d'autant plus le faible nombre d'arbres à haute tiges à replanter et l'absence de tout arbre en zone de recul et de protection d'arbre;
 - pour rappel, la prescription 11.0 impose que « *Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25m² et cela sur une partie de la zone qui ne pourra être inférieure à 60% de la superficie totale de la zone de recul* ».
 - l'aménagement de la parcelle avec l'entrée carrossable et piétonne doit être revu afin de limiter l'impact d'une zone pavée en klinkers, peu perméable ainsi que l'abattage d'arbres;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il est prévu 2 emplacements de parcage au sein du volume construit, l'espace de parcage extérieur, en plus, ne peut être accepté;
 - en effet, outre l'impact sur la parcelle et les parcelles voisines, les zones de recul latérales ne peuvent servir comme espace de parcage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est prévu le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10 m³ avec temporisation de 5 m³;
 - afin de répondre au RCU en matière de gestion des eaux pluviales, il y a lieu de prévoir l'infiltration du trop-plein et également proposer la récupération des eaux pour l'usage de l'arrosage de jardin, des WC, etc.;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - le projet se conforme aux dispositions en matière de performances énergétiques actuelles;

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 plan régional d'affectation du sol - projet de construction ou de lotissement dans une propriété plantée de plus de 3.000 m² :
 - le plan particulier d'affectation du sol régit les densités en termes de nombre de logements, de surfaces de planchers et d'emprises au sol, et au total de cette grande parcelle, les critères sont rencontrés;
 - le plan d'implantation ne renseigne :
 - ni le tracé de la zone de protection d'arbres, élément essentiel de cette propriété plantée que le plan particulier d'affectation du sol a voulu prendre en compte,
 - ni les arbres existants qui y sont prévus à l'abattage (nombreux et importants si l'on se réfère à l'orthophotoplan 2020 disponible dans Brugis);
 - ces données sont pourtant impératives pour pouvoir apprécier la demande en pleine connaissance de cause;

- 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 :
 - bien que la toiture plate, puisse être acceptée en raison de son traitement en toiture végétalisée, conformément au PPAS et ce malgré que le bâti environnant comporte des toitures à versants, le traitement des façades s'intègre peu au lieu, la façade principale étant quasi aveugle;
 - il est également à noter que le projet prévoit du logement à l'instar des affectations à proximité immédiate;
- application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - Article 2.3 - implantation :
 - La rampe de garage en klinkers, bien qu'induisant un faible nivellement et modification de terrain, est situé à une distance trop faible par rapport à la parcelle voisine de gauche, à savoir seulement 1 m, grevant de ce fait la pérennité d'une végétation latérale;
 - A cet égard, la prescription 2.3 impose une distance de 5 mètres entre une limite parcellaire et une rampe d'accès à un garage, et la dérogation est importante;
 - Par rapport également aux volontés régionales et communales actuelle de limiter l'impact des véhicules au sein de parcelles, la proposition n'est pas compatible tant au niveau du cheminement que de l'emplacement de parcage situé au-delà de la limite arrière du nouveau bâtiment;
 - Il est également à noter que la pose de klinkers induit une couche en sable stabilisé, ce qui imperméabilise significativement la parcelle;
 - De ces faits, il y a lieu de revoir le plan du rez-de-chaussée et proposer un accès direct en façade avant et renoncer à tout emplacement de parcage extérieur;
 - Une entrée frontale, permet également de supprimer toute imperméabilisation excessive avec une aire de manœuvre;
 - Article 2.4 - Gabarit :
 - Le gabarit dépasse très légèrement le volume pyramidal par rapport à la limite mitoyenne du n°271 avenue De Fré;
 - Ce dépassement est induit par une forte déclivité de la parcelle et ce malgré l'implantation du projet à plus de 10m de cette limite;
 - Par rapport à la nouvelle limite parcellaire proposée vis-à-vis de la partie de parcelle qui restera celle de la construction existante, le nouveau volume déroge également;
 - Cette dérogation est induite par le placement lui-même de la limite parcellaire positionnée au point le plus bas, à savoir le plus défavorable;
 - Le recul entre les habitations par rapport à la limite est de 8 m, permettant de garantir un espacement suffisant afin de limiter toute nuisance entre les deux habitations;
 - Considérant le recul important et le faible dépassement, les deux dépassements induisant la dérogation, uniquement induits par le terrain naturel, sont acceptables;
 - Cependant, la limite parcellaire pourraient être revue afin de garantir une cohérence par rapport à l'emprise et le programme de la nouvelle habitation ;
 - Article 2.6 - aspect et matériaux :
 - Outre l'aspect massif d'une construction cubique renforcé par l'utilisation d'une brique foncée (brun-noir), cette tonalité s'intègre peu dans le contexte bâti environnant;
 - Il y a lieu de proposer une teinte plus harmonieuse, permettant de ne pas marquer l'aspect massif de la construction, quitte à proposer un matériau différent;
 - Articles 13.0 - zones de protection d'arbres et 0.8 - plantations existantes :
 - La multiplication d'entrées, piétonnes et carrossables induisent un abattage excessif des arbres situés à front de voirie en zone de protection des arbres;
 - L'étude phytosanitaire, jointe à la demande, préconise pour l'ensemble des arbres à abattre un suivi et entretien conventionnel sans en exiger leur abattage en fonction de leur score;
 - Le déplacement de l'accès carrossable avec une mutualisation avec l'accès piétonnier en façade avant, permettrait de limiter l'abattage de ces arbres à la stricte construction de la nouvelle habitation;
 - Cependant l'emprise de cette construction ne peut en aucun cas empêcher la replantation d'une végétation et d'arbres permettant de garantir la limitation visuelle de l'intérieur d'ilot et en fonction, un nombre équivalent d'arbres à haute tiges sera à replanter sur la parcelle;

- Une analyse des arbres existants en zone de protection d'arbres s'impose et il s'indiquera de garantir la présence de l'écran végétal voulu par le plan particulier d'affectation du sol, dans le respect des recommandations qu'émettra le Service Vert de la Commune d'Uccle;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, en raison de nombreuses dérogations, de l'impact des accès carrossables et des teintes de façades, foncées, non intégrées dans le contexte bâti environnant;

Par ailleurs, considérant d'une part, que l'implantation de la nouvelle construction se fait au détriment de grandes parcelles de la zone d'habitat en ordre ouvert du PPAS et contribue à continuer un morcellement non souhaitable de ces parcelles ;

Considérant d'autre part la zone non aedificandi de la zone de protection d'arbres du PPAS et l'impossibilité de prévoir une replantation conséquente afin de garantir l'intimité de l'intérieur d'ilot, sur le solde restant ;

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 et le refus du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/11/2021
objet n° 12

Dossier 16-45973-2021 - Enquête n° 261/2021

Demandeur : Monsieur et Madame Michel et Myriam Colette

Situation : Rue Geleytsbeek (à droite du 222)

Objet : construire un immeuble de 2 appartements et abattre 6 arbres à haute tige

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45973-2021 introduite, en date du 14/06/2021, par Monsieur et Madame Michel et Myriam Colette;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de 2 appartements et à abattre 6 arbres à haute tige sur le bien sis rue Geleytsbeek (à droite du 222);

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

Vu que la demande présente une dérogation au Titre II du RRU - article 17 en matière de création de locaux communs. Cette dérogation n'est pas soumise aux Mesures Particulières de Publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Servitude de passage non reprise dans les plans de la demande de permis. Il faut laisser libre accès à la servitude de passage d'une largeur de 6 mètres donnant accès à la rue Geleytsbeek;*
- *Pas de zone de recul dans les plans proposés par rapport à la servitude;*
- *Des fenêtres et ouverture sur vis-à-vis;*
- *Pas de local poubelle dans l'immeuble (prévu dans un cabanon existant en infraction urbanistique);*
- *Abattre 6 arbres;*
- *Ce terrain en friche depuis très longtemps fait partie de l'ensemble constitué par tous les jardins de l'ilot. Cet ensemble contribue à conserver la biodiversité de la vallée du Geleytsbeek et en cela mérite d'être maintenu en l'état;*
- *D'autre part, toute construction entraîne une perte de perméabilité des sols, ce qui pourrait poser des problèmes, vu que la fréquence des précipitations importantes augmente avec le réchauffement climatique.*
- *De plus l'abattage d'arbres à haute tige représente une perte du pouvoir régulateur de ceux-ci quant à la température locale et de l'écoulement des eaux de pluie.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/06/2021 : dépôt de la demande;

11/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/08/2021: réception des compléments;

18/08/2021 +1j (04/20/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

15/10/2021 : 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

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 15 /10/2021, et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 15/10/2021 et émis le 28/10/2021;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sollicité en date du 15/10/2021 et émis le 09/11/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre semi ouvert;
- L'ilot dans lequel se situe la demande est un ilot de grande superficie, composé de parcelles de configurations différentes selon les faces d'ilot;
- Les parcelles prenant accès rue Geleytsbeek sont de faible largeur et traversent la quasi-intégralité de l'ilot, jusqu'à leur limite avec le site occupé par le Lycée Français;
- Une servitude de passage située sur la droite du terrain donne accès, depuis la rue, à plusieurs maisons unifamiliales :
 - bâties de part et d'autre de cette dernière,
 - situées en cœur d'ilot par rapport à la rue Geleytsbeek;
 - de gabarit R+1 à toiture plate avec un volume secondaire limité au rez-de-chaussée;
- D'autres parcelles sont également enclavées entre cette servitude, les parcelles accessibles depuis la rue Geleytsbeek et l'arrière des parcelles accessibles depuis la rue Papenkasteel;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est situé à gauche de la servitude de passage. Il est mitoyen aux propriétés sises au 222 rue Geleytsbeek et en bordure de servitude, également à la propriété sise au 220 rue Geleytsbeek, et enfin au n°226 rue Geleytsbeek, première maison en intérieur d'ilot précitée;
- A proximité du terrain faisant l'objet de la demande se trouve le site classé du Papenkasteel, dont l'arrêté de classement n'a pas désigné de zone de protection;

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

- Une précédente demande de permis d'urbanisme datant de 2007 a été refusée en raison notamment de l'étalement des constructions vers la première maison de la servitude;
- Cette demande de permis d'urbanisme consiste en la construction d'un petit immeuble 3 façades et au programme de 2 logements sur une parcelle vierge située à l'angle de la rue Geleytsbeek et de la servitude à hauteur du numéro 222;
- L'immeuble à trois façades projeté comprend deux unités d'habitations à 3 chambres + garage couvert-fermé :
 - La première unité est située au rez-de-chaussée et la deuxième unité, répartie en duplex, est située au premier et deuxième étage;
 - L'appartement du rez-de-chaussée dispose d'un agréable jardin avec un ensoleillement optimal;
 - L'appartement composé en duplex dispose d'une belle terrasse sur l'arrière avec un ensoleillement tout aussi optimal. Le retrait des garde-corps en verre de la terrasse au premier étage maintient l'intimité primordiale entre les deux unités d'habitation;
 - L'entrée des deux logements est commune et se fait depuis la rue Geleytsbeek;
 - Les deux garages indépendants liés aux deux logements sont également accessibles depuis la rue Geleytsbeek, la fréquentation de la servitude restant ainsi inchangée;
 - Au premier étage, le volume dépassera de plus de 3 mètres la profondeur de l'immeuble voisin de gauche (n°222);
 - La volumétrie du projet est travaillée en dégradé de manière à descendre progressivement vers le passage de la servitude. Le projet a étudié l'angle ouvert pour venir refermer le profil de la rue, en adéquation avec l'entrée de la servitude, et rendre à ce petit bout de parcelle toute sa qualité urbaine;
 - Le rez-de-chaussée et le premier étage seront habillés en briques de teinte claire tandis que le deuxième étage sera en quartz zinc afin de dématérialiser ce dernier et lui donner une certaine légèreté;
 - Des balcons végétaux aux premier et deuxième étage viennent compléter le jardin du rez-de-chaussée afin de verduriser un maximum cet ensemble d'habitations. La terrasse du 2^{ème} étage

engendre des vues plus importantes vers les parcelles voisines, qui de ce niveau peuvent être gênantes ;

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

- Ce projet a pour but de venir refermer habilement un morceau de tissu urbain « non achevé » par deux logements de qualité, exprimés par une intervention contemporaine adéquate et proportionnée;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose un programme de deux logements présentant de belles qualités d'habitabilité au sein de ce quartier plutôt résidentiel;
 - les chambres sont séparées par des halls de nuit, ce qui est qualitatif en préservant la tranquillité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante en mitoyenneté par rapport un immeuble dont le pignon est en attente, et également en mitoyenneté partielle par rapport à la servitude;
 - la 3^{ème} façade est donc implantée, au rez-de-chaussée, à l'aplomb de la servitude et les baies se trouvant le long de la servitude éclairent une chambre et une salle de bains. Le portail est situé en face de la chambre, il devrait idéalement être déplacé;
 - la nouvelle construction, à toitures plates, présente un gabarit R + 1 + volume en recul en réservant des reculs successifs tant vers la servitude que par rapport à l'immeuble mitoyen;
 - ces reculs sont aménagés en terrasses partielles dont certaines auront un effet intrusif envers les constructions environnantes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet développe des aménagements paysagers en ce qui concerne le jardin arrière, à l'usage du logement inférieur;
 - la zone de recul sera partiellement aménagée de manière paysagère, en amorce de la servitude. Les plantations doivent être complétées afin d'entourer la zone de recul de haies (le long du trottoir et le long de l'accès piéton);
 - une partie des toitures plates de l'immeuble seront aménagées en toitures vertes et en terrasse. La terrasse du 2^{ème} étage doit être supprimée afin de ne pas créer de vues qui peuvent être invasive à ce niveau;
 - le projet propose l'abattage de 6 arbres, lesquels ne présentent pas de qualités structurantes ou paysagères particulières;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit la création d'un garage privatif pour 2 véhicules, et la possibilité d'entreposer 4 vélos à l'arrière de ces garages;
 - vu la localisation du bien, peu desservi en transports en commun et subissant une pression en matière de stationnement en voirie, il y a lieu d'augmenter la capacité d'entreposage des vélos afin de favoriser les modes de déplacement actifs, ce qui peut être aisément fait en plaçant des fixations aux murs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet répond aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;
 - cette gestion ne prévoit pas de réinfiltration in situ, vu le niveau de la nappe phréatique affleurant;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Au premier étage, la construction dépasse la profondeur de la construction voisine de 3 mètres au droit de la mitoyenneté, et la sur profondeur totale est portée à 4,22 mètres, avec un recul de 3 mètres par rapport à la mitoyenneté.
 - Cette dérogation est sollicitée afin d'avoir un logement de qualité. Celui-ci est divisé en duplex afin de limiter la dérogation et a peu d'impact sur la construction mitoyenne vu le recul de 3 mètres pour la partie la plus profonde;
 - En matière d'ensoleillement, cette option du projet n'aura pas d'impact sur la construction mitoyenne;

- La profondeur de construction demeure raisonnable au regard de la typologie des constructions environnantes;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Cette dérogation est inhérente à la profondeur de bâtisse projetée;

Considérant qu'au regard des dérogations au Titre II du RRU :

- Dérogation RRU, titre II, art. 16 : Ordures ménagères « *Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères* » L'immeuble ne sera pas équipé d'un local pour poubelles dans le bâtiment, mais pourra profiter du cabanon pour poubelles existant situé sur la servitude de passage appartenant en partie au terrain. Cette option ne peut s'envisager vu la situation infractionnelle de cet équipement;
- Dérogation RRU, titre II, art. 17 : Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants « *Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants, et être indépendants des parkings* ». Le projet a prévu d'entreposer les vélos et poussettes dans les garages privatifs car ceux-ci sont indépendants, facilement accessibles et directement liés aux deux logements. Toutefois, il y a lieu d'augmenter la capacité d'entreposage des vélos au regard du nombre de chambres à coucher prévues dans le projet (6);

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

- renoncer à l'usage de la terrasse du 2^{ème} étage;
- prévoir le local pour poubelles au sein de l'immeuble;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce que les aménagements des abords peuvent être améliorés;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse du 2^{ème} étage peut être invasive visuellement;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le local pour poubelles sera intégré à l'immeuble et la capacité d'entreposage des vélos sera augmentée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/11/2021
objet n° 13

Dossier 16-45287-2020 - Enquête n° 258/21

Demandeur : Monsieur Artur Azizyan

Situation : Chaussée de Waterloo, 875

Objet : agrandir et transformer une maison unifamiliale en un immeuble de rapport

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45287-2020 introduite, en date du 24/04/2020, modifiée (documents indicés A et datés du 06/07/2021) le 07/07/2021 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur Artur Azizyan;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et transformer une maison unifamiliale en un immeuble de rapport sur le bien sis chaussée de Waterloo, 875;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 14-04-1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

Que la demande est régie par les articles du RCU;

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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.2.3 - constructions annexes qui prescrit "*ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin)*", en ce que le projet prévoit des annexes à tous les niveaux;
 - non-respect de l'article n°3.3 - gabarits qui prescrit "*Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiquées au plan et suivant la table de conversion 4=12,5m*", en ce que le bâtiment rehaussé à une hauteur sous corniche de plus de 14,50m;
 - non-respect de l'article n°3.5 - toitures qui prescrit "*les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m*", en ce que la lucarne en façade avant et arrière est de 3,81m de large;
 - non-respect de l'article n°5.2 - Implantation qui prescrit "*Pour les intérieurs d'îlots n° 10 et 12, le taux d'emprise est limité à 80% de la superficie de la parcelle située dans la zone d'ateliers*" en ce que la parcelle est entièrement couverte en situation de fait;
- 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 "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain; 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté*", en ce que le projet s'inscrit sur toute la profondeur de la parcelle au rez-de-chaussée et dépasse le profil des voisins des deux côtés;
- 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*" en ce que la parcelle a été entièrement couverte;
- non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "*Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse*" en ce que le projet prévoit des rehausses des murs mitoyens et que la rehausse du bâtiment principal dépasse de plus de 3m le bâtiment mitoyen de gauche;

Considérant que la demande déroge également aux articles 3§1&2 et 3§1 du Titre II et 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 18/11/2021;

Considérant que l'ensemble des dérogations refusées ont été maintenues;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/10/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *emprise importante en profondeur trop dérogatoire par rapport au PPAS;*
- *insécurité dus aux nombreuses toitures plates et accès facilités vers les biens mitoyens;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : à calculer en fin de procédure;

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

24/04/2020 : dépôt de la demande;

02/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

12/10/2020 au 26/10/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation n°3.3 au plan particulier d'affectation du sol, refus des autres dérogations et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT;

Vu le caractère conforme de l'avis favorable et conditionnel de la Commission de concertation, émis le 18/11/2020 en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, et les conditions de cet avis conforme;

Vu la nature, le nombre et l'ampleur des conditions de cet avis à caractère conforme, et la nécessité de reprendre les actes de la procédure au stade d'une 2^{ème} enquête publique sur base de la demande modifiée;

02/03/2021 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

12/03/2021 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

07/07/2021 : notification au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de l'intention du demandeur de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

07/07/2021 : dépôt de plans modifiés (indice A du 06/07/2021) en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

02/08/2021 : accusé de réception d'un dossier sur la demande modifiée (indice A du 06/07/2021), incomplet

15/10/2021 : accusé de réception complet du dossier de la demande modifiée (indice A du 06/07/2021), attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique avec supplément de délai de 160 jours et envoi de la demande d'avis SIAMU sur la demande modifiée;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande modifiée (indice A du 06/07/2021);

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2020 et émis le 14/08/2020 et joint à la demande;

Considérant les modifications, un nouvel avis SIAMU a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo, axe structurant important de la ville, se caractérise par son tissu bâti hétéroclite, tant par la typologie des immeubles en fonction de leur date de construction, qu'en termes de gabarits et d'affectations qui comportent des commerces et des activités à vocation économique se développant en intérieur d'îlot;
- Le plan particulier d'affectation du sol n°51, qui régit le bien, affecte cet îlot en une zone mixte, renforcée par un liseré commercial dont bénéficie la parcelle;
- Le bien sur lequel porte la demande est actuellement entièrement bâti et présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants et a été bâti en mitoyenneté, à l'alignement suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-1037-1924;
- Le bâtiment se compose, en situation de droit d'un commerce du secteur HoReCa (café) au rez-de-chaussée et d'un logement unifamilial aux étages et ce, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-26634-1971, antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS;
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2009 (n° 16-39207-2009) en vue de diviser le bien en deux duplex avec maintien du commerce au rez-de-chaussée, cette demande est restée sans suite au stade de l'accusé de réception de dossier incomplet;
- Dans la situation de fait, l'ensemble de la parcelle a été couverte afin de créer une réserve et le logement a été divisé en deux unités, l'une au 1^{er} étage avec deux chambres et l'autre au 2^{ème} et combles avec également deux chambres;
- Le bien de gauche (n°877) est un ancien hangar, bâtiment bas d'un seul niveau et qui court sur la quasi-totalité de la parcelle, qui fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour le transformer en clinique dentaire;
- La maison de droite (n°873) est un immeuble mixte de commerce dont le solde de la parcelle est entièrement couvert par une toiture en tôle ondulée;

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

- La rehausse d'un niveau de l'immeuble existant avec toiture en pente, en tuiles de teinte rouge, et dont le profil est aligné au n°873;
- La création de deux lucarnes en façade avant et en façade arrière avec, en guise de revêtement, un enduit de teinte gris clair;
- L'extension au 2^{ème} étage de plus de 4m et l'extension de l'ancien niveau des combles de plus de 4,50m;
- Le réaménagement de tous les niveaux avec des modifications structurelles;
- L'aménagement de terrasses à tous les niveaux hormis le rez-de-chaussée;
- L'isolation de l'entièreté de la façade arrière avec enduit sur isolant de teinte gris clair;

- La mise en peinture de l'entièreté de la façade avant en gris clair;
- Le remplacement de toutes les menuiseries et nouvelles menuiseries en PVC de ton blanc et en PVC de ton noir pour la devanture;
- La mise en peinture de la devanture en gris moyen;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement et la transformation d'un immeuble mixte de commerce et logement avec ajout de 2 logements;
- La demande porte également sur le changement d'utilisation du rez-de-chaussée affecté en café, en commerce dont l'utilisation est conforme au PPAS;

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

- Bien qu'une division puisse être envisagée, cette dernière ne peut se faire au détriment de la qualité des surfaces habitables, du nombre de chambres et des qualités d'habitabilité des voisins mitoyens, ni au détriment des qualités de l'intérieur d'ilot;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est attribué à une surface commerciale. La demande ne renseigne pas le type d'activité et cette dernière doit être précisée afin de se conformer au PPAS avec une activité diurne et non bruyante;
 - cependant la demande ne précise pas quel type d'activité commerciale;
 - les 1^{er} et 2^{ème} étages comportent deux logements avec une chambre et des terrasses extérieures et un duplex est aménagé sur le nouveau 3^{ème} étage et les combles avec un programme de 3 chambres et terrasse;
 - la demande comporte des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 3§1 et 2 : les deux chambres des deux logements au 1^{er} et 2^{ème} étage, n'atteignent pas une surface de 14m². L'aménagement de ces deux logements doit être revu afin de garantir au moins 14m²;
 - dérogation à l'article 3§1 : le sous-sol n'est accessible que via le commerce, grevant de ce fait toute possibilité de créer des locaux communs et privatifs de rangements attribués aux logements;
 - la demande ne renseigne pas les enseignes à prévoir, il y a lieu de prévoir ces dernières conformément aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol, du Règlement Régional d'Urbanisme et du RCU en matière d'enseignes;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit comporte des dérogations tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme et en matière d'implantation, d'auteur et de profondeur;
 - les toiture plates sont aménagées en terrasses et dont l'intimité est préservée par des pare-vues;
 - considérant que ces interventions ne sont pas conforme au Code civil, il y a lieu de prévoir des reculs d'accessibilité d'au moins 1,90 m pour les vues droites et 60 cm pour les vues obliques, et ce sans rehausses en mitoyenneté et de privilégier un revêtement de toiture végétalisée de type extensive, sur le solde;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bâtiment ne comporte aucun emplacement de garage et suite à la division cette situation est dérogatoire;
 - bien que la zone comporte des transports en commun, l'aménagement d'un local vélo, aisément accessible, est indispensable pour répondre à cette dérogation;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le traitement de la façade arrière, au niveau du revêtement de façade et des menuiseries ne suscite aucune objection;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot) :
 - l'ensemble des dépassements tant en profondeur qu'en hauteur, l'aménagement des terrasses pour chacun des logements, induisent des rehausses en mitoyenneté, préjudiciables en terme de

- perte d'ensoleillement et de prise de vue, ainsi que de non-respect du Code civil, qui ne peuvent être acceptés;
- la couverture totale de la parcelle, ne modifie quant à elle, pas la situation existante qui était déjà totalement imperméabilisée;
 - application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la division du logement, avec maintien de la surface commerciale, est envisageable, considérant les surfaces disponibles et moyennant des logements qualitatifs et ce sans prévoir d'extensions dérogatoires;
 - de ce fait, 3 logements ne peuvent être envisagés, et il y a lieu de privilégier une division en deux logements en duplex;
 - application de l'article 126§11,1° du CoBAT : dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol non sollicitées :
 - article n°3.2.3 - annexes :
 - considérant que le bien est divisible en l'état et dans son volume existant, cette dérogation ne peut être envisagée;
 - en effet, cette densification de l'intérieur d'îlot, due à des dépassements conséquents en hauteur et profondeur, porte préjudice aux biens mitoyens et voisins;
 - article n°3.3 - gabarits :
 - considérant que la rehausse peut être envisagée et qu'elle s'aligne sur le bâtiment mitoyen de droite, respectant de ce fait les prescrits de PPAS mentionnant les harmonisations à prévoir au niveau des raccords entre bâtiment, la dérogation du dépassement d'environ 2m peut être acceptée;
 - article n°3.5 - toiture :
 - bien qu'une largeur supérieure que 1,50m pour la lucarne puisse être envisagée, considérant que les normes actuelles de performances énergétiques réduisent considérablement l'espace disponible intérieur et considérant que la largeur proposée se conforme aux maximas de 2/3 de la largeur de façade, prévu par le Règlement Régional d'Urbanisme, il y a lieu de limiter l'impact dérogatoire en prévoyant un recul plus important, d'au moins 70 cm par rapport au plan de la façade;
 - article n°5.2 - implantation :
 - considérant les travaux de réaménagement du rez-de-chaussée et les modifications structurelles;
 - considérant qu'il y a lieu de dédensifier ces intérieurs d'îlot et de mettre en conformité des situations souvent non licites, allant au-delà des 80% d'emprise en zone d'atelier prévu par l'article 5.2 du PPAS;
 - considérant que l'infraction est récente (entre 2004 et 2012), il y a lieu de restituer la cour en fond de parcelle et d'améliorer la situation en prévoyant la remise en pleine terre;
 - dérogation non sollicitée, à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - en ce qui concerne la couverture totale de la parcelle :
 - elle est contraire aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol, qui y admet des constructions dans sa zone d'ateliers à concurrence de 80% maximum d'emprise au sol;
 - suivant le site Web Bruciel de photographies aériennes, la couverture totale de la parcelle a été effectuée entre 2004 et 2012, soit bien après l'entrée en vigueur du PPAS;
 - cette situation dérogeant tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au plan particulier d'affectation du sol, une zone extérieure doit être restituée, en profitant du réaménagement de la surface commerciale;
 - de ce fait, il y a lieu de sortir du volume bâti, l'ancienne réserve existante en situation de fait et de restituer cet espace extérieur en pleine terre et végétalisé en fonction de la surface disponible;
 - en ce qui concerne les annexes :
 - l'ensemble des nouvelles annexes créées induit des dépassements conséquents aux étages de deux biens mitoyens et au regard de l'implantation et de la course du soleil, induisent des nuisances importantes en terme de pertes d'ensoleillement et de prises de vues;
 - dérogation non sollicitée, à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - en ce qui concerne la hauteur du bâtiment principal :

- considérant que le bien mitoyen de gauche est anormalement bas, et que la rehausse s'aligne au bien mitoyen de droite, la dérogation est acceptable;
- en ce qui concerne les hauteurs des annexes :
 - le projet propose une profondeur de 20,93m au 1^{er} étage, 18,60m au 2^{ème} étage et 15,29m au 3^{ème} étage;
 - considérant leur dépassement et leurs dérogations à l'article 4, en raison des nuisances engendrées pour le voisinage, la demande ne peut être acceptée;

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

- Considérant le patrimoine à conserver pour cet ancien immeuble, l'utilisation du PVC pour les châssis en façade avant est préjudiciable;
- De ce fait, il y a lieu de prévoir le remplacement des menuiseries et nouvelles menuiseries dans un matériau plus pérenne, tel que le bois et de maintenir une tonalité claire ou naturelle pour les étages et une teinte légèrement plus foncée peut-être envisagée au niveau de la devanture;
- Considérant l'état de la brique en façade avant, une nouvelle mise en peinture peut être envisagée, pour autant qu'elle reste comprise dans la gamme des clairs aux étages et entre le clair et le moyen au niveau du soubassement;
- La rehausse telle qu'envisagée propose un langage cohérent avec la typologie de l'immeuble mais la lucarne doit se faire plus discrète;

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

- reculer la lucarne à au moins 70cm du plan de la façade avant;
- restituer l'ancienne cour, en supprimant la dalle et remettre cet espace extérieur en pleine terre, proposer un aménagement paysager et indiquer que cet espace ne peut être prévu à des fins commerciales;
- aménager une terrasse rentrante dans le volume en extension de fait au 1^{er} étage;
- renoncer à la création d'annexes aux étages et maintenir le profil de construction existant;
- revoir les aménagements des différents logements en supprimant le bureau au profit de l'agrandissement des espaces de vie et garantir le respect des normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme;
- garantir l'accès au sous-sol et mettre à disposition des espaces de rangements communs et privés;
- aménager au rez-de-chaussée un espace de stockage des vélos et des poussettes;
- prévoir de nouvelles menuiseries, pour la façade avant en bois de ton clair ou naturel, aux étages et en bois légèrement plus foncées pour la devanture;
- préciser au niveau de la demande, le type d'activité commerciale et modifier les plans et les formulaires en conséquence;
- solliciter l'ensemble des dérogations;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 06/07/2021) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 suite à la demande du Collège des Bourgmestres et Echevins par le dépôt de documents modifiés en date du 07/07/2021 :

- la lucarne en façade avant est reculée par rapport au plan de la façade d'au moins 70 centimètres. Cette modification permet de maintenir l'aménagement de deux chambres dans les combles;
- l'accès au sous-sol et les caves privées pour les logements et le commerce, est garanti, via un sas avec deux accès différenciés, depuis les communs et depuis le commerce;
- un dispositif pour le stockage des vélos et poussettes est placé au niveau du mur de l'entrée commune des logements;
- cependant, considérant l'espace disponible au niveau de la surface commerciale, il y a lieu de garantir un local spécifiquement dédié au stockage des vélos et poussettes et aisément accessible ;
- les nouvelles menuiseries en façade avant sont en bois de ton clair pour les étages et foncé au niveau de la devanture, et l'ensemble de la façade maintenu telle que dans la demande initiale en gris clair;
- seules les menuiseries au niveau de la lucarne sont en aluminium de ton blanc et considérant le langage d'un registre de toiture, ce matériau peut être accepté;
- au niveau du rez-de-chaussée, l'activité commerciale concerne un bureau d'agence immobilière, correspondant à l'affectation du plan régional d'affectation du sol et du PPAS;
- bien que les annexes aient été diminuées, celles-ci sont toujours présentes au niveau des 2^{ème} et 3^{ème} étages et maintenant un dépassement de plus de 3m, au 2^{ème} étage, par rapport au bien mitoyen de

droite et de ce fait, maintiennent les nuisances pour les biens mitoyens, contrairement au bon aménagement des lieux ainsi qu'aux volontés du PPAS;

- la terrasse du 1^{er} étage est significativement réduite au profit de l'installation d'une toiture végétalisée de type extensive;
- la terrasse au 2^{ème} étage est partiellement maintenue sur le solde de la toiture végétalisée de type extensive, de l'annexe existante du 1^{er} étage. Cette terrasse nécessite une rehausse en mitoyenneté;
- considérant que cette rehausse ne se fait qu'au détriment de la toiture plate du bien mitoyen de gauche, situé au Sud du projet, la demande est acceptable;
- des coupoles sont positionnées au niveau de la toiture plate du rez-de-chaussée afin d'augmenter l'apport en éclairage du commerce;
- l'ancienne cour n'est pas restituée cependant la demande propose des toitures végétalisées avec des systèmes de récupération des eaux pluviales et ce afin d'améliorer la vue depuis l'intérieur d'ilot et apporter une amélioration quant à la temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout;
- les systèmes de récupération des eaux pluviales sont sous-dimensionnés et il y a lieu de se référer au Règlement Communal d'Urbanisme de la Commune d'Uccle en matière de gestion des eaux pluviales;
- il est prévu la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- les plans des logements sont revus afin de maximaliser leur habitabilité;
- cependant la deuxième chambre de l'appartement du logement au 1^{er} étage comporte un déficit en apport d'éclairage naturel ainsi qu'une servitude de vue ;

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

Considérant que la demande modifiée (indice A du 06/07/2021) doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- renoncer à la création d'annexes et extensions aux étages et maintenir le profil de construction existant;
- proposer, en about de l'escalier commun et en prenant dans la partie de la surface dédiée au commerce, un local de stockage des vélos et poussettes ;
- répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de supprimer les annexes dérogatoires, revoir les aménagements intérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit répondre au bon aménagement des lieux et limiter toutes nuisances pour le voisinage;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que les impacts doivent être significativement limités;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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°3.3 et n°5.2 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 24/11/2021
objet n° 14

Dossier 16-44874-2019 - Enquête n° 255/2021

Demandeur : S.A. STALGES c/o Madame Cécile Sztalberg

Situation : Avenue Brugmann 471 - Avenue Coghen 276

Objet : la régularisation de l'aménagement d'une terrasse (objet du PV d'infraction U 2018/11), et la mise en conformité de l'aménagement du parking arrière - la mise en conformité de l'aménagement de deux appartements en lieu et place d'espaces de bureaux aux niveaux supérieurs, de la construction d'une lucarne en façade arrière, placement de fenêtres de toiture ne font pas partie de la présente demande

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44874-2019 introduite le 29/08/2019 par la S.A. STALGES c/o Madame Cécile Sztalberg, et visant à la régularisation de l'aménagement d'une terrasse (objet du PV d'infraction U 2018/11), et la mise en conformité de l'aménagement du parking arrière - la mise en conformité de l'aménagement de deux appartements en lieu et place d'espaces de bureaux aux niveaux supérieurs, de la construction d'une lucarne en façade arrière, placement de fenêtres de toiture ne font pas partie de la présente demande sur le bien sis avenue Brugmann, 471 - avenue Coghen, 276;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 153, §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.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/10/2021 au 09/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *terrasse invasive*
- *atteinte à l'intérieur de l'ilot du fait de l'exiguïté de l'angle des 2 rues;*
- *il y a lieu d'aménager un jardin à la place du parking;*
- *la demande passe sous silence les aménagements en infraction effectués au niveau des étages supérieurs (2 logements);*
- *quid matériaux pour la loggia transformée et visible depuis l'espace public par l'avenue Coghen ?*
- *aménagements paysagers de la zone arrière non qualitatifs;*
- *Manques / incomplétudes / erreurs des pièces constituant le dossier;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

29/08/2019 : dépôt de la demande;

12/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/10/2021 au 09/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'immeuble est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Brugmann, non loin du croisement qu'elle forme avec l'avenue Coghen au Sud;

- L'extrémité de l'îlot se referme selon un angle aigu, ce qui renforce la promiscuité entre les constructions;
- Le terrain est bâti sur sa partie avant donnant sur l'avenue Brugmann, et est aménagé en parking sur sa partie arrière donnant sur l'avenue Coghen;
- Le bien est affecté en bureaux sur la totalité de sa superficie, et la zone de jardin arrière est aménagée, au regard de la situation existante de droit du PU 16-34111-1999, en 6 emplacements de parking non couverts. L'immeuble compte également un emplacement de parking intérieur accessible par la zone arrière non bâtie;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales en façade avant. L'étage supérieur comporte, en façade principale, 2 baies circulaires de petites dimensions;
- Les constructions formant un ensemble cohérent le long de l'avenue Brugmann, présentent un gabarit et une emprise moindre que l'immeuble d'angle;
- Le terrain arrière jouxte un immeuble de logements implanté le long de l'avenue Coghen (n° 272/274), présentant un pignon aveugle en mitoyenneté du site faisant l'objet de la demande;

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

- la régularisation de l'aménagement d'une terrasse arrière aménagée sur la toiture du garage privatif (objet du PV d'infraction U 2018/11);
- la mise en conformité de l'aménagement du parking arrière;

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

- Le projet conserve les affectations licites en ce qui concerne les étages inférieurs, à savoir une occupation de bureaux professionnels;
- Le projet propose la régularisation de l'aménagement d'un espace extérieur accessible depuis le premier étage de l'immeuble;
- La terrasse telle que localisée, présente un caractère invasif envers la propriété voisine de droite et envers l'immeuble voisin situé le long de l'avenue Coghen. En effet, du fait de son implantation à proximité de l'angle des voiries, les impacts se trouvent accentués;
- En ce qui concerne les parkings à l'arrière, les aménagements ne respectent pas le permis d'urbanisme en vigueur et notamment en ce qui concerne les développements paysagers;

Considérant l'historique du bien :

- Le permis d'urbanisme n° 16-42411-2015, concernant l'entièreté de l'immeuble a été refusé pour les motifs suivants :
 - *« Le projet propose la mise en conformité de la création de 2 logements au sein d'un immeuble de belles dimensions, et situé le long d'un axe structurant à haute valeur patrimoniale;*
 - *Le projet ne porte pas atteinte aux qualités architecturales de la façade avant, hormis la pose de 2 fenêtres de toiture;*
 - *Le projet est peu explicite quant aux aménagements prévus pour la zone de parking arrière;*
 - *En matière de programme, le projet propose la création de 2 logements ne bénéficiant pas de jardin, hormis la création d'une terrasse accessible par une chambre à coucher pour le logement supérieur. Les plans joints à la demande sont peu explicites quant aux aménagements du rez-de-chaussée, et notamment en ce qui concerne les locaux communs et de services à destination des 2 logements créés;*
 - *En matière d'implantation et de gabarit, le projet propose la mise en conformité d'une lucarne en façade arrière s'inscrivant en mitoyenneté le long de l'immeuble d'angle, de gabarit plus important. La toiture plate supérieure, en façade arrière, est aménagée en terrasse à destination du logement de 3 chambres à coucher. Cette terrasse présente des caractéristiques intrusives envers l'intérieur de l'îlot, vu les particularités des lieux et la proximité des logements voisins situés tant le long de l'avenue Brugmann, que de l'avenue Coghen. Cette terrasse ne répond pas aux dispositions du Code Civil en matière de vues;*
 - *En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la demande est muette quant aux aménagements prévus au niveau de la zone arrière, laquelle est utilisée en stationnement, peu propice et peu intégré au logement environnant. La suppression des bureaux et leur remplacement par des unités de logement doit être accompagné par une amélioration des qualités paysagères de cette zone arrière;*
 - *En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le quartier est bien desservi en transports en commun et subit peu de pression en matière de stationnement. Il s'indique de*

rendre la demande plus explicite quant à la localisation du stationnement à l'usage du logement, en favorisant le garage intérieur;

- *En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet ne propose aucune modification par rapport à la situation existante de fait, or il s'indique de favoriser les zones de pleine terre et infiltrantes, au regard des objectifs de développement durable;*
- *En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), la demande tend à restituer les aménagements de la zone arrière au regard de la situation existante de droit. Néanmoins, les objectifs de la prescription du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 imposent les aménagements de pleine terre, pour une proportion de 50 % de la zone non bâtie, ce qui se justifie de par la création de logement au sein de l'immeuble. Il y a dès lors lieu de réduire l'impact des stationnements extérieurs au profit d'une zone de jardin à l'usage des logements, et de favoriser l'accès au garage intérieur pour le logement également;*
- *En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet propose une intervention discrète en façade avant et la mise en conformité d'une lucarne en façade arrière, jouxtant le gabarit plus important de l'immeuble voisin d'angle;*
- *Le logement supérieur comporte de nombreuses dérogations aux normes minimales d'habitabilité, notamment en matière d'éclairage naturel (au niveau des baies circulaires) des espaces de vie et de la hauteur sous plafond pour les chambres. Dès lors, les aménagements proposés sont inappropriés et les nombreuses dérogations ne peuvent se concevoir;*
- *La façade principale de la maison compte de nombreuses qualités architecturales et patrimoniales qu'il serait malvenu d'altérer pour des besoins de densification du nombre de logements;*
- *Les dérogations engendrées par les travaux réalisés sans autorisation préalable ne se justifient pas compte tenu des volumes existants de l'immeuble, de la densification du nombre de logements au regard des aménagements extérieurs potentiels (création d'une zone de jardin) et engendrant également la création d'une terrasse au niveau supérieur, portant atteinte à l'intimité des logements environnants;*
- *Le logement supérieur est difficilement accessible et les aménagements réalisés ont dès lors contribué à supprimer des éléments de décors d'origine de la maison;*
- *Les 2 logements ne disposent pas de locaux communs;*
- *Considérant que la demande devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :*
 - *Opter pour l'aménagement d'un seul logement réparti en triplex;*
 - *Supprimer l'usage de la terrasse supérieure, prévoir un revêtement paysager de cette dernière (toiture verte extensive, graviers,...), supprimer les garde-corps périphériques et placer un garde-corps au droit de la porte-fenêtre de la lucarne arrière;*
 - *Supprimer 2 emplacements de stationnement à proximité de la façade arrière de l'immeuble et aménager cette surface non bâtie de manière paysagère et de pleine terre, à l'usage de jardin pour le logement;*
 - *Réserver l'usage du garage intérieur pour le logement;*
 - *Supprimer toute possibilité de terrasse sur la toiture plate du garage et y supprimer les garde-corps;*
 - *Présenter le plan du rez-de-chaussée permettant l'accès direct au nouveau jardin et présentant les locaux de service à l'usage du logement;*
 - *Proposer un aménagement paysager (par exemple dalle engazonnées) de la zone de recul du côté de l'avenue Coghén et y localiser les 4 emplacements de stationnement, ainsi que 2 arbres à moyenne tige »;*

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

- en matière de programme :
 - l'immeuble conserve son affectation de bureaux pour les étages inférieurs;
 - la demande ne concerne pas les 2 logements en situation infractionnelle situés aux étages supérieurs, appartenant à un autre propriétaire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la terrasse s'implante sur la toiture du garage existant, et est, de ce fait, située à proximité directe des espaces de vie du premier étage des maisons voisines;

- l'impact de cette terrasse est augmenté par la création d'un palier latéral et dont la dérogation engendrée au RRU est peu justifiée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul a conservé ses aménagements paysagers d'origine;
 - le jardin arrière a été transformé en espace de stationnement par permis d'urbanisme, mais dont les aménagements paysager n'ont pas été totalement réalisés;
 - le projet propose une amélioration relative de ces aménagements;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le jardin arrière a été transformé en espace de stationnement à l'usage des bureaux, suite au permis d'urbanisme 16-34111-1999. Le permis d'urbanisme a autorisé l'aménagement de 6 emplacements de stationnement et a permis de conserver le garage ce qui porte l'offre à 7 emplacements;
 - par ailleurs, le bien se situe à proximité directe (\pm 200 mètres) des arrêts du pôle intermodal du square des Héros / square Georges Marlow (lignes de tram 4, 92 et 97, lignes de bus 37, 38, 41, 43, 70 et 98 de la STIB);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet n'a pas engendré l'application du Règlement Communal d'Urbanisme 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 l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - L'aménagement de la terrasse sur la toiture plate du garage présente un caractère très invasif envers les constructions voisines, ce qui ne peut se concevoir;
 - La toiture plate de cette construction nécessite de recevoir un aménagement paysager pérenne au bénéfice de l'amélioration des qualités de cet intérieur d'ilot très réduit du fait de la configuration des lieux;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Les nouveaux aménagement proposés pour la relocalisation de l'accès à la terrasse engendrent une dérogation en matière de profondeur de bâtisse;
 - Le projet propose des aménagements tendant à répondre aux objectifs des dispositions du nouveau Code civil en matière de vues, et ce en demeurant relativement étendus, ce qui conduit à ne pas justifier cette installation invasive;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
 - Le projet maintien les aménagements imperméables de la zone arrière en vue d'y conserver le stationnement de 6 véhicules, autorisés par permis d'urbanisme, mais dont les aménagements paysager n'ont pas tous été réalisés;
 - Ces aménagements doivent être réalisés, conformément au permis délivré n°16-34111-1999;

Considérant que la demande telle que présentée, ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/11/2021
objet n° 15

Dossier 16-46049-2021 - Enquête n° 255/21

Demandeur : Monsieur Gary Pill et Madame Stéphanie Fagel

Situation : Rue de la Pêcherie 142

Objet : reconstruire une annexe, au rez-de-chaussée, existante en situation de fait, étendre le 1^{er} étage, modifier la façade avant, construire une lucarne sur le pan arrière de la toiture et construire un abri de jardin en fond de parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46049-2021 introduite, en date du 19/07/2021, par Monsieur Gary Pill et Madame Stéphanie Fagel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à reconstruire une annexe, située au rez-de-chaussée et existante en situation de fait, à étendre le 1^{er} étage, à modifier la façade avant, à construire une lucarne sur le pan arrière de la toiture et à construire un abri de jardin en fond de parcelle sur le bien sis rue de la Pêcherie 142;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce qu'au rez-de-chaussée l'annexe reconstruite dépasse le profil de construction du bien mitoyen le plus profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/07/2021 : dépôt de la demande;

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

15/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : 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 en ordre semi-continu, formé essentiellement de maisons mitoyennes et de quelques immeubles de logements;
- La ligne de chemin de fer n°26 longe le fond de la parcelle;
- La maison unifamiliale, n°142, sur laquelle porte la demande a été construite début des années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-20569-1959. Elle est bâtie à l'alignement en mitoyenneté et présente, à l'instar des habitations dans l'environnement direct, un gabarit R + 1 + Toiture à versants;
- Les parcelles de ce tronçon de front bâti présentent une configuration particulière dans le sens où :

- les façades arrière des maisons volumes principaux des maisons sont orientées au plein Sud
- au-delà de la profondeur moyenne de ceux-ci, les limites mitoyennes changent de direction, les jardins se développant en direction du Sud-Est, tout en restant perpendiculaires à la limite du domaine du chemin de fer;
- En situation de fait, deux annexes successives dans le sens de la profondeur de la parcelle ont été bâties, le volume total étant plus profond que les profils de construction des biens mitoyens;
- La première annexe a été bâtie dans les années 1970, et la deuxième après 2004;
- La façade avant a maintenu ses caractéristiques originelles, typiques des années 1960;
- Les deux biens mitoyens suivent la pente de la chaussée et comportent des gabarits en ce qui concerne le corps de bâti principal;
- La parcelle comporte un tracé en angle au-delà de l'alignement arrière et le jardin végétalisé s'étend profondément;

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

- La démolition des deux annexes existantes en situation de fait;
- La démolition du balcon couvert au 1^{er} étage arrière;
- Des modifications structurelles intérieures;
- La modification de la lucarne en façade avant avec un nouveau recouvrement en alu thermolaqué de ton noir et châssis en aluminium également de ton noir;
- La construction de deux annexes, au rez-de-chaussée et 1^{er} étage avec toiture plate végétalisée de type extensives et non accessibles;
- La construction d'une lucarne sur le pan arrière de la toiture avec recouvrement en zinc de ton anthracite et châssis en aluminium de ton noir;
- L'isolation de la façade arrière avec finition en enduit de ton blanc;
- Le remplacement de toutes les menuiseries de la façade avant par des châssis en aluminium de ton noir, y compris la porte de garage et la porte d'entrée;
- L'aménagement d'une terrasse au rez-de-jardin;
- Le remplacement de l'ancien abri jardin par la construction d'un nouvel abri jardin de 25m² et de même hauteur;
- Le démontage de la serre de jardin, située au milieu de la profondeur du jardin;

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

- Le programme prévoit de rénover, d'assainir et d'agrandir la maison unifamiliale via la reconstruction de l'annexe existante en situation de fait ainsi que via l'extension du 1^{er} étage et l'aménagement des combles;

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

- La demande telle qu'introduite n'est pas considérée comme une mise en conformité, considérant qu'elle vise la démolition d'une situation infractionnelle, tout en proposant une nouvelle construction qui bien que reprenant globalement l'actuelle emprise infractionnelle, propose un assainissement et une amélioration au sein de l'intérieur d'ilot;
- L'ensemble des rénovation visent une amélioration des circulation, de l'ouverture des pièces de vie vers le jardin, tant au niveau de la vue qu'au niveau de l'apport en éclairement;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme d'habitation unifamiliale;
 - un espace parental avec chambre supplémentaire est créé au niveau des combles;
 - les modifications au niveau de l'aménagement intérieur, permet de garantir le respect des normes actuelles en matière d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - bien que le gabarit soit réduit en profondeur, la reconstruction de l'annexe infractionnelle induit une dérogation au Titre 4 du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le nouvel abri jardin, d'une surface au sol de 25 m², conserve la hauteur initiale, à savoir un peu moins de 3 m au point haut;
 - celui-ci est situé en fond de parcelle et n'a d'impact visuel qu'au niveau de la voie de chemin de fer, qui longe le fond de la parcelle. En effet, en raison de déclivité descendante du terrain, cet abri situé en net contrebas des rez-de-chaussée reste peu visible pour l'ensemble des parcelles voisines;

- la nouvelle lucarne en façade arrière, ainsi que les modifications apportées au niveau de la lucarne en façade avant, en terme de volumétrie, garantissent le respect des dimensions maximales fixées par l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis l'aménagement de la terrasse au niveau du jardin, d'une profondeur de 4m et la reconstruction de l'abri de jardin, le solde de la parcelle reste largement végétalisé et en pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - bien que réduit au profit d'une espace de buanderie, le garage pour un véhicule est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 3m³ est installée dans le jardin;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le traitement de la façade arrière, en ce qui concerne la finition de l'isolation et des menuiseries, n'est pas soumis à permis d'urbanisme et ne suscite aucune objection;
 - les modifications apportées au niveau de la façade avant modifient significativement la typologie originelle de l'habitation et tranchent avec le contexte urbain environnant;
 - il est cependant à noter que cette façade est peu représentative d'un langage architectural qualitatif des années 1950 et 1960 et que la typologie originelle ne peut être considérée comme un témoin de l'histoire de l'architecture, qu'il est impératif de conserver;
 - de ce fait, la mise en peinture de la façade avant en beige clair et l'utilisation de menuiseries en aluminium de ton noir qui procèdent d'une volonté de « rajeunir » la façade principale peuvent être envisagés;
 - dans cette optique, les croisillons tels que proposés au niveau des châssis, restent anecdotiques et non cohérents avec la volonté d'une modernisation de la façade avant. De ce fait, il y a lieu d'y renoncer;

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) :
 - la première extension existante en situation de fait, dans l'éventualité de son maintien, aurait pu faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT;
 - par ailleurs, en plus de la démolition de la seconde annexe, le profil de construction de la nouvelle annexe au rez-de-chaussée est moins profond et d'une hauteur similaire;
 - considérant l'assainissement proposé, la réduction du gabarit et que cette extension dérogatoire est uniquement située au niveau du rez-de-chaussée tout en limitant toute rehausse en mitoyenneté, est acceptable;

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

- renoncer aux croisillons au niveau des châssis en façade avant;

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 la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/11/2021
objet n° 16

Dossier 16-46117-2021 - Enquête n° 252/2021 - Article 177

Demandeur : S.R.L. BVL ESTATE - Monsieur Alexandre Letier

Situation : Avenue de l'Observatoire 33 - 35

Objet : Construire 2 immeubles respectivement de 5 appartements et 10 places de parkings pour le bâtiment A situé le long de l'avenue de l'Observatoire et de 4 appartements et 8 places de parkings pour le bâtiment B situé à l'arrière de la parcelle; maintenir la maison existante (bâtiment C); abattre 12 arbres à hautes tiges et aménager la propriété plantée de plus de 5000 m²

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46117-2021 introduite, auprès de URBAN - DU, en date du 06/08/2021, par la S.R.L. BVL ESTATE c/o Monsieur Alexandre LETIER;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire 2 immeubles respectivement de 5 appartements et 10 places de parkings pour le bâtiment A situé le long de l'avenue de l'Observatoire et de 4 appartements et 8 places de parkings pour le bâtiment B situé à l'arrière de la parcelle; maintenir la maison existante (bâtiment C); abattre 12 arbres à hautes tiges et aménager la propriété plantée de plus de 5000 m² sur le bien sis avenue de l'Observatoire 33 - 35;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - approuvé par AGRBC en date du 27/05/1999, et y déroge;

Le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 30bis - QUARTIER DU VERT CHASSEUR - approuvé par AGRBC en date du 10/03/1994, et y déroge;

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant des rubriques 20 et 32 de l'annexe B du CoBAT;

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,

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante aux plans particuliers d'affectation du sol :
 - §1.5 des PPAS 30 et 50 et 2.5 (toiture plate non aménagée en jardin mais en toiture verte extensive) du PPAS 50;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°8 du Titre I du RRU - hauteur d'une construction isolée;
 - non-respect de l'article n°13 du Titre I du RRU - maintien d'une superficie perméable;

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 rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubriques n°20 et 32);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 09/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Déplacer le bâtiment B vers le fond pour replacer le bâtiment A afin d'éviter l'abattage d'arbres;
- Eliminer accès voitures par la servitude allant de l'avenue au 37B;
- Importance des constructions en sous-sol pour relier les parkings;
- Trop peu de parkings par rapport au nombre de logements;
- Gabarits trop importants et dérogatoires;
- Perte des qualités paysagères de la parcelle;
- Gestion des eaux de pluie problématique;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/08/2021 : dépôt de la demande auprès de URBAN - DU

10/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

11/10/2021 au 09/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : 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 07/10/2021, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 07/10/2021, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 07/10/2021, et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Considérant que la demande porte sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division, Section C n°290y5, Avenue de l'Observatoire 33-35 à Uccle;

Considérant que précédemment le site se composait de 3 parcelles et 1 bâtiment cadastrés 290W5, 290A4 et 290B4, information qui apparaît encore sur certains documents;

Considérant que le site sur lequel porte la demande fait partie d'un ensemble de terrains compris entre l'avenue Hamoir, l'avenue De Fré et l'avenue de l'Observatoire; que cette zone de ± 23 hectares est composée de constructions de différentes typologies, d'espaces verts, d'un chemin piéton et de zones carrossables privatives; que l'on retrouve, sur la périphérie du site :

- Le chemin de Boondaël qui démarre en face de la rue des Astronomes pour rejoindre la fin de l'avenue Juliette. Il longe donc l'arrière de la parcelle concernée par le projet;
- Une double voie carrossable privative qui mène aux 3 immeubles situés aux n°37, 37A et 37B de l'avenue de l'Observatoire;
- L'accès de droite constitue une servitude de passage pour le fond de la parcelle concernée par le projet;
- La fin de l'avenue Juliette qui dessert les maisons n°23 et 23A;

Considérant que le site se caractérise par les éléments suivants :

- 1 villa existante (n°33);
- 2 petits chalets;
- 1 piscine et 1 terrain de tennis, en fond de parcelle et tous 2 à l'abandon;

La zone Nord est constituée d'un massif végétal composé d'une quarantaine d'arbres à haute tige et d'arbustes;

Considérant que le terrain est marqué par une forte déclivité (environ 7 mètres) vers la vallée (avenue De Fré) et 2 plateaux créés lors de la construction de la piscine et du terrain de tennis dans les années 60;

Considérant que la maison existante a été construite dans les années 50 par l'architecte Bonaert pour le Comte Philippe de Ribaucourt; qu'une cabane en bois a été construite en fond de parcelle en 1957 (implantation de fait différente de la situation de droit);

Considérant que le terrain bénéficie d'une servitude conventionnelle de passage créée par un acte notarié du 27/07/1995, à charge du terrain voisin sis au n°37 de l'avenue de l'Observatoire; que l'assiette de la servitude est matérialisée par un chemin en pavés au départ de la voirie publique, longeant l'immeuble « La Galaxie »;

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

Considérant que la demande porte sur :

- La construction de 2 immeubles de logements (A et B), dont :
 - un premier (A) de gabarit R+1 + étage en léger recul;

- un second (B) de gabarit R+1+ étage recul plus important;
- La rénovation de la maison existante sur le site, sans changement majeur (pas d'actes soumis à permis);
- L'abattage de 12 arbres à hautes tiges situés dans la zone de construction;
- L'aménagement paysager du jardin;

Considérant que les 3 immeubles sont organisés comme suit :

- Le bâtiment A (côté avenue, à gauche de la maison existante - bâtiment C) : nouvel immeuble de 5 appartements;
- Le bâtiment B (à l'arrière de la parcelle) : nouvel immeuble de 4 appartements;
- Le bâtiment C (côté avenue, à droite du bâtiment A) : maison unifamiliale existante;

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

Considérant la situation particulière du site, régi par 2 plan particulier d'affectation du sol différents mais de philosophie d'aménagement comparables, affectant les parcelles profondes en zones d'habitat dans la verdure (en l'espèce, en zone d'habitat dans la verdure principale et en zone d'habitat dans la verdure secondaire), avec indices de densité et gabarits dégressifs selon que l'on situe les constructions dans une première profondeur de parcelle à compter de l'alignement (zone principale - partie antérieure des parcelles) ou plus en cœur d'îlot (zone secondaire - partie postérieure des parcelles);

Notamment, le gabarit maximal des constructions est fixé à un gabarit de rez-de-chaussée + 2 étages + T pour 5 logements maximum par volume en zone principale et à un gabarit de rez-de-chaussée + 1 étage + T pour 4 logements maximum par volume en zone secondaire;

Dans ce contexte réglementaire et pour la partie antérieure du site, celui-ci est principalement régi par le plan particulier d'affectation du sol 50 qui situe la maison existante en zone principale, celle-ci se prolongeant sur la zone comparable du plan particulier d'affectation du sol n°30bis, (partie droite de la partie antérieure de la parcelle);

La partie postérieure est quant à elle intégralement régie en zone secondaire, avec une affectation de jardins et surimpression de zone de protection d'arbres, tant en fond de parcelle qu'en limite latérale gauche;

Ces zones devraient figurer sur le plan d'implantation;

Considérant que le projet compte un total de 9 appartements et d'une maison unifamiliale; que les bâtiments A et B disposent chacun d'un parking enterré; que le parking du bâtiment A, comptant 10 emplacements voiture, est accessible par une rampe extérieure depuis l'avenue de l'Observatoire; que pour accéder au parking du bâtiment B, comptant 8 emplacements voiture, il faut entrer dans le parking du bâtiment A et emprunter une rampe enterrée faisant la liaison souterraine entre les deux bâtiments; que la maison unifamiliale dispose d'un garage intérieur privatif situé au rez-de-chaussée et accessible en longeant la façade Nord depuis l'avenue; que ce parking peut accueillir 2 voitures en enfilade;

Considérant qu'en termes d'implantation, les 2 nouveaux volumes ont été implantés sur la parcelle avec des écarts répondant à la typologie du quartier, mais également dans le respect des prescriptions des 2 PPAS; que le parti d'implanter des volumes pliés et courbés permet :

- de limiter les vis-à-vis entre les différentes constructions, tant sur le site même qu'avec les constructions voisines;
- de dégager des poches d'air bénéficiant d'une bonne orientation;
- d'assurer une porosité visuelle à travers la parcelle;

Les courbes des façades permettent de laisser filer le regard le long des façades sans buter sur des arêtes franches; le volume de fond est implanté en contrebas sur le plateau existant formé par la piscine et le terrain de tennis. Il sera très peu visible depuis l'espace public, étant donné le fort dénivelé du terrain et la grande distance le séparant de la voirie;

Considérant que l'emprise du nouveau bâtiment B dépasse largement le plateau existant (piscine et terrain de tennis) et que cette implantation entraîne une modification du relief du sol important en fond de parcelle le long du sentier Boondaël;

Considérant par ailleurs que le fond de la parcelle est densément planté et qu'il y a lieu de préserver au maximum les arbres présents sur le site; que le bâtiment B, tel qu'implanté, se situe trop près des arbres situés en fond de parcelle, même après leur éventuel élagage;

Considérant donc qu'il y a lieu de revoir légèrement l'implantation du bâtiment B afin de limiter la modification du relief du sol le long du sentier Boondaël et de s'implanter plus loin de la couronne des arbres à conserver, et notamment des sujets 40 et 42, très proches du projet;

Considérant que l'aménagement des chemins d'accès, tant pour le bâtiment A que pour le bâtiment B, est situé à proximité immédiate d'arbres à conserver et notamment les sujets 20 et 7; que l'aménagement du

chemin d'accès piéton au bâtiment B, tel que présenté, nécessitera un terrassement sur une hauteur comprise entre 50 cm et 1m dans une zone proche du tronc du sujet 20; que, même si des mesures de protection peuvent être prises, il y a cependant lieu de modifier ce chemin d'accès afin de l'éloigner au maximum de cet arbre; que le projet prévoit l'aménagement du chemin d'accès piéton au bâtiment A à proximité directe du sujet 7; que cet aménagement ne nécessiterait pas de modification du relief du sol mais qu'il convient à cet endroit d'aménager un accès léger, sans fondations, afin de ne pas endommager les racines de cet arbre à conserver;

Considérant que la rampe d'accès au parking depuis la voirie est implanté directement sous la couronne de l'arbre 7 à conserver ;

Considérant que cet accès doit être déplacé afin de ne pas impacter les racines de cet arbre ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier l'aménagement de l'appartement côté rue du rez-de-chaussée en conséquence ainsi que du sous-sol ;

Considérant qu'un accès via la servitude sera possible pour le bâtiment B mais uniquement pour des événements occasionnels;

Considérant qu'en termes de gabarits, les volumes projetés s'insèrent harmonieusement dans leur contexte urbanistique; que le bâtiment A, avec son gabarit R+1+étage en retrait, marque une transition d'échelle entre la villa existante au n°33 et l'immeuble à appartements du n°35; qu'afin de limiter l'impact de cette nouvelle construction sur l'espace public, le bâtiment a été implanté perpendiculairement à l'alignement de l'avenue avec une largeur de façade équivalente à celle des maisons unifamiliales présentes dans le quartier; que le bâtiment B, qui présente un gabarit inférieur par les reculs plus important de son dernier niveau, s'accorde avec ses voisins de la zone secondaire et se trouve implanté en contrebas du terrain, ce qui le rend discret et très peu visible depuis l'avenue;

Considérant que le projet ne pourra engendrer de nuisances d'ombrage sur le voisinage; qu'outre la pertinence des gabarits proposés, la présence des arbres hauts en bordure de parcelle permet de ne pas aggraver la situation existante en termes d'ombrage;

Considérant qu'en termes d'expression architecturale, les volumes proposés résultent d'un souci d'intégration et de respect du site; que l'horizontalité, la simplicité des typologies et l'homogénéité des matériaux permettent d'accentuer encore l'intégration dans le site; que le projet propose une architecture sobre, sereine, calme et élégante qui s'inscrit parfaitement dans son contexte et dialogue justement avec la maison existante et les constructions voisines;

Considérant qu'en termes d'organisation interne, les deux nouveaux bâtiments présentent l'ensemble des zones de jour vers les jardins; qu'ils bénéficient tous d'une vue dégagée sur la nature et dépourvue de vis-à-vis grâce aux différentes orientations des volumes; que les séjours bénéficient d'une orientation plein Sud ou Sud-Ouest; que les façades proposent de généreuses baies donnant accès à de vastes terrasses en porte-à-faux ou à des zones engazonnées; que l'intimité entre appartements est garantie par le fait que les terrasses sont localisées sur des façades différentes; que les angles des bâtiments sont arrondis afin de permettre au regard et à la lumière de filer le long de la brique en douceur; que les façades des zones de nuit sont plus discrètes en proposant des jeux de vides et de pleins moins généreux;

Considérant qu'en termes de matériaux, les façades des immeubles A et B se composent de parties pleines habillées d'un parement en brique de ton clair, de terrasses en brique de ton clair et de parties vitrées. Les châssis, ainsi que les couvre-murs et les garde-corps des terrasses, sont en aluminium thermolaqué de teinte foncée et les vitrages sont clairs; que le choix d'une brique claire permet une bonne intégration dans le contexte environnant; que les deux nouveaux immeubles proposent chacun une toiture plate non accessible de type toiture verte extensive;

Considérant qu'en termes de programme, le projet comprend 2 immeubles de logements qui représentent une surface totale brute hors-sol de 2.499 m² (donc hors terrasses et jardins privés), construits sur un sous-sol commun de 1.059 m², ainsi qu'une maison unifamiliale de 468 m²; que les bâtiments A et B comptent chacun un hall d'entrée distinct donnant accès à un ascenseur et un escalier de secours; que tous les appartements sont des 3 chambres et disposent tous de 3 façades s'ouvrant largement sur l'extérieur; que chaque appartement est organisé sur un niveau, à l'exception des 2 duplex situés au +1 et +2 du bâtiment B; que tous les appartements sont munis de larges terrasses; qu'on trouve un parking en sous-sol en-dessous de chacun des 2 immeubles reliés par un tunnel souterrain; que tous les locaux communs nécessaires sont prévus; que toutes les normes d'habitabilité sont respectées; que tous les logements sont de grande qualité;

Considérant que la maison existante est composée d'un rez-de-chaussée et de 2 étages dont le dernier est situé dans les combles; qu'un garage est accolé sur le côté droit de la maison et qu'il peut accueillir 2 voitures en enfilade; que des caves occupent la quasi-totalité de la surface de la maison;

Considérant que le projet ne prévoit aucune intervention au niveau de l'enveloppe ou des techniques de la villa existante; que les accès sont inchangés; que les travaux prévus ne nécessitent pas de permis d'urbanisme;

Considérant que le parking sous les 2 immeubles compte un total de 18 emplacements pour 9 appartements, soit un ratio de 2 emplacements par appartement ;

Considérant qu'il y a lieu de se limiter à l'emprise du rez-de-chaussée du bâtiment A pour le sous-sol et donc de supprimer les emplacements de parking qui débordent de l'emprise du bâtiment A afin d'augmenter la surface de pleine terre;

Considérant que l'aménagement du sous-sol du bâtiment A doit être repensé en fonction du déplacement de la rampe d'accès au parking ;

Considérant qu'en termes de parking à vélos, le projet prévoit une place par chambre dans des locaux vélos spécifiques situés en sous-sol, dans un souci de sécurité; que l'accessibilité à ces locaux vélos est aisée (soit par la rampe depuis l'avenue, soit via l'ascenseur du bâtiment B);

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, la philosophie du projet est de créer un aménagement sobre composé d'une végétation naturelle maîtrisée en harmonie avec l'architecture; qu'il a été conçu en respectant le relief et ses contraintes de ruissellement ainsi que la végétation existante; que les sujets remarquables sont conservés et qu'un espace de « vraie nature » est créé au sein du jardin avec des espèces mellifères et nectarifères afin de lutter contre l'érosion de la biodiversité;

Considérant que la conception du jardin a été imaginée autour d'un espace vert unique dans lequel se distinguent les entités privées, uniquement délimitées par des bas-reliefs végétalisés; qu'il s'agit d'une grande étendue verdoyante avec un minimum de ruptures visuelles; que le projet propose de préserver le relief naturel du terrain en façonnant un paysage naturellement vallonné, avec des courbes de niveaux rejoignant progressivement celles des niveaux existants; que le projet prévoit des zones à fauche tardive (prairies fleuries) en remplacement de certaines zones engazonnées, ce qui est bénéfique pour la diversité des habitats;

Considérant qu'en termes d'abattage d'arbres, la réalisation du projet nécessite l'abattage de 12 arbres à haute tige sur les 87 arbres présents sur le terrain; que parmi ces 12 arbres, 7 sont situés dans un talus à forte pente et qu'ils sont sans valeur puisqu'il s'agit d'arbres à croissance sauvage; qu'un bouleau est dans un état sanitaire critique; que les arbres à abattre sont 1 bouleau, 1 magnolia, 4 frênes, 2 érables, 3 thuya et 1 merisier; qu'il y a lieu de faire figurer au plan d'implantation la zone de cours et jardins et la zone de protection d'arbres du plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 9 arbres à haute tige adaptés à l'environnement local soit : 5 espèces indigènes (2 *Carpinus betulus*, 1 *Betula pendula*, 1 *Acer campestre*, 1 *Crataegus monogyna*) et 4 arbres ornementaux à fleurs (2 *Heptacodium miconoides* et 2 *Fraxinus Hornus Maeczek*), ce qui permet de compenser la perte des arbres abattus sur le site;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer encore l'intimité avec les parcelles voisines en plantant de nouveaux arbres le long de la limite mitoyenne de gauche au droit de l'immeuble 37b ;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet prévoit des citernes de récupération des eaux pluviales pour chaque bâtiment et une réutilisation des eaux pour les WC; une noue servant pour l'infiltration et la rétention de l'eau provenant des terrasses inférieures des bâtiments et de la toiture du parking; cette noue sera complétée par un massif stockant souterrain; afin de s'assurer de la disponibilité d'un volume de rétention suffisant, un drain sera placé à mi-hauteur du massif afin de permettre une évacuation de l'eau à débit limité en cas de très fortes pluies; les eaux non infiltrées seront évacuées par pompage; un boîtier d'infiltration pour l'infiltration des eaux provenant du trop-plein de la citerne du bâtiment B et un bassin de rétention pour l'excédent d'eau en cas de fortes pluies; les eaux non infiltrées seront évacuées par pompage à débit limité; un boîtier de rétention et d'infiltration pour les eaux provenant du trop-plein de la citerne du bâtiment A; ce boîtier disposera d'un trop-plein raccordé à l'égout; un stockage des eaux des chemins d'accès dans leurs fondations;

Considérant que globalement, le projet paysager a été pensé dans l'intérêt de la biodiversité et est de grande qualité;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, il y a lieu de se référer à l'avis rendu par le SIAMU;

Considérant que cet avis est **défavorable** étant donné la non-accessibilité du bâtiment B aux camions du service d'incendie à partir de la servitude de passage; qu'il y a donc lieu de créer une voirie carrossable perméable de type dalles gazon permettant un accès aux véhicules de secours;

Considérant qu'il y a lieu de créer un accès en dalles gazon depuis la servitude de passage, permettant aux véhicules de secours et de déménagement d'accéder à la parcelle sans encombrer la servitude de passage ;

Considérant qu'en termes d'énergie et d'environnement, le projet s'inscrit dans la volonté d'une basse consommation d'énergie réalisée principalement grâce à une isolation performante de l'enveloppe, à des installations techniques choisies suivant des critères écologiques et à un choix de placer des débordants en façade avant et du vitrage solaire afin d'éviter la surchauffe; que des panneaux photovoltaïques seront placés sur la toiture du bâtiment A et que la toiture du bâtiment B sera verdurisée;

Considérant qu'en termes de mobilité, le rapport d'incidences conclut que le projet générera un trafic très réduit, de l'ordre de 4 sorties et 2 entrées en heures de pointe, concentrées sur l'avenue de l'Observatoire; que l'insertion dans le trafic n'est pas problématique et que le trafic supplémentaire engendré par le projet pourra être absorbé par le réseau routier;

Considérant qu'en termes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, le projet a été soumis à l'avis de l'asbl AccessAndGo qui a conclu que le projet est conforme aux exigences du RRU;

Motivation des dérogations :

Considérant que le projet respecte les prescriptions des deux PPAS 30bis et 50 en termes de destination, de densité, d'implantation, de gabarit, de matériaux;

Considérant que le projet déroge néanmoins à plusieurs articles des PPAS 30bis et 50;

Considérant que premièrement, le projet déroge à l'article 1.5 des 2 PPAS en ce que la toiture principale est plate mais n'est ni accessible ni aménagée en jardin; que le projet déroge également à l'article 2.5 du PPAS n°50 qui évoque la même problématique pour la parcelle de fond;

Considérant que le choix de la toiture plate est cohérent avec l'architecture mise en place, il ne semble pas opportun de rendre ces toitures accessibles; qu'en effet, chaque appartement dispose d'une large terrasse avec des zones aménagées et plantées ou d'un accès direct au jardin; que le jardin commun est également accessible à tous les occupants des appartements; que de plus, la toiture du bâtiment A accueillera une série de panneaux photovoltaïques, permettant d'atteindre les ambitions écologiques du projet tout en ne permettant pas l'aménagement de cette toiture en jardin accessible; qu'enfin, le fait de rendre la toiture accessible nécessiterait la construction d'au moins un édicule complémentaire logeant la circulation verticale d'accès au toit du dernier niveau et la pose de garde-corps, de nature à porter atteinte à la sobriété esthétique des immeubles;

Considérant cependant que le reste des toitures plates sera aménagé en toitures vertes extensives non accessibles, mais rencontrant du coup les objectifs de tamponnement des eaux et d'augmentation de la biodiversité;

Considérant la qualité des espaces extérieurs mis à disposition des occupants, l'aménagement de toitures vertes extensives sur le bâtiment B et l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment A, l'aménagement des toitures plates en jardins accessibles n'est pas pertinent dans ce contexte particulier; ces dérogations sont donc acceptables;

Considérant que le projet déroge également au Titre I du RRU, article 8 §3 en ce que les deux cabanons d'ascenseur ne sont pas, strictement parlant, intégrés dans le volume des toitures; que pour le bâtiment A, cette rehausse dépasse l'acrotère de seulement 6 cm; que cet élément sera pratiquement invisible depuis l'espace public; que pour le bâtiment B, situé très en retrait par rapport à la voirie publique, cette rehausse dépasse l'acrotère de 62 cm; que cet élément sera pratiquement invisible depuis l'espace public; Considérant l'importance minime de ces dépassements et leur éloignement significatif de l'espace public, cette dérogation est acceptable;

Considérant que le projet déroge également à l'article 13 du Titre I du RRU en ce que la toiture plate du bâtiment A n'est pas aménagée en toiture verte mais accueillera des panneaux photovoltaïques, ce qui rencontre les objectifs environnementaux de production d'énergie verte;

Considérant que cette dérogation ne concerne qu'un seul bâtiment et que la pose de panneaux photovoltaïques justifie pleinement la non-mise en œuvre d'une toiture verte sur la toiture du bâtiment A, cette dérogation est acceptable;

Considérant que la prescription générale 0.5 du PRAS : construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² s'applique au présent projet; que les mesures de publicité ont bien été mises en œuvre par la tenue d'une enquête publique et d'une commission de concertation;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences pour les motifs suivants : 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m² et 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Considérant que ce rapport d'incidences met en évidence des mesures pertinentes à prendre pour réduire les incidences du projet; qu'il y a lieu d'en tenir compte, notamment lors de la phase chantier;

Considérant que le projet s'intègre dans son environnement, reste sobre dans sa volumétrie et ses matériaux;

Considérant, de ce qui précède, que les dérogations sollicitées sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux et qu'il n'est pas susceptible de générer des nuisances significatives pour le voisinage;

Considérant que les **charges d'urbanisme** inhérentes au projet seront affectées à la rénovation du chemin de Boondaël ;

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

- se conformer à l'avis AccessAndGo du 30/10/2021;
- se conformer à l'avis défavorable du SIAMU du 06/10/2021 (réf : C.2021.0835/1/APB/dd) et donc revoir les aménagements paysagers en conséquence en créant une voie carrossable perméable de type dalles gazon permettant un accès ponctuel au bâtiment B aux véhicules de secours ne mettant pas à mal les arbres à conserver, depuis la servitude de passage;
- faire figurer au plan d'implantation la zone de cours et jardins et la zone de protection d'arbres du plan particulier d'affectation du sol;
- améliorer encore l'intimité avec les parcelles voisines en plantant de nouveaux arbres le long de la limite mitoyenne de gauche au droit de l'immeuble 37b ;
- revoir légèrement l'implantation du bâtiment B pour l'éloigner de la couronne des arbres en fond de parcelle et limiter ainsi les modifications de relief du sol le long du sentier Boondaël;
- modifier l'accès piéton au bâtiment B afin de s'éloigner le plus possible de l'arbre n°20 (chêne des marais);
- aménager un accès piéton sans fondations au bâtiment A afin de ne pas endommager les racines de l'arbre n°7 (érable) et déplacer la rampe d'accès au parking souterrain hors de la couronne de l'arbre n°7 ;
- Adapter les plans du sous-sol et du rez-de-chaussée en conséquence ;
- se limiter à l'emprise du rez-de-chaussée du bâtiment A pour le sous-sol ;

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.