

Séance du 15 décembre 2021 / Zitting van 15 december 2021

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 281/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.880-2021
Situation : Avenue Latérale 277
Demandeur : Monsieur Jean-Philippe Wertz
(Mettre en conformité le remplacement de menuiseries par du PVC de teinte gris anthracite)
- 2) 280/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.940-2021
Situation : Rue Steenvelt 7
Demandeur : Madame Gabrielle Jacobs et Monsieur Stefaan Barra
(Transformer et étendre une maison uni-familiale par le rehaussement de la toiture, et mettre en conformité l'extension de la terrasse arrière)
- 3) 287/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.762-2021
Situation : Chaussée de Saint-Job 502
Demandeur : Monsieur Geoffroy Mund
(Mettre en conformité la construction, après 2004, d'un volume annexe sur un niveau, pour un garage et une extension de la surface d'atelier et créer deux lucarnes en toitures, remplacer le revêtement de toiture et poser des panneaux photovoltaïques)
- 4) 284/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.104-2021
Situation : Montagne de Saint-Job 46-50-52/Rue du Ham 27
Demandeur : KOUDOU S.R.L. - Monsieur Bertrand Ravoet
(Transformer et agrandir 2 habitations uni-familiales situées le long de la Montagne de Saint-Job, reconstruire l'atelier implanté en arrière de parcelle et le diviser en 4 unités, réaménager de manière paysagère l'ensemble de la parcelle jusqu'à l'arrière du bâtiment situé le long de la rue du Ham)
- 5) 289/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.882-2021
Situation : Rue Geleytsbeek 62
Demandeur : Madame Jaidi Ghizlane
(Mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul, supprimer une annexe et réaménager l'ensemble de l'habitation)
- 6) 277/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.028-2021
Situation : Clos Andrée Dumont
Demandeur : Engeland Development S.A. - Monsieur Laurent Graas
(Construire un immeuble de 16 appartements et 18 emplacements de parking en sous-sol et créer une piste de chantier sur le lot D1 du permis de lotir 476bis)
- 7) 279/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.911-2021
Situation : Chaussée de Waterloo 1112
Demandeur : Madame Marie Colyn et Monsieur Kevin Spiridon
(Créer une lucarne arrière)
- 8) 285/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.812-2021
Situation : Rue Langeveld 140
Demandeur : Memo Invest S.P.R.L. - Monsieur Christophe Mestdag
(Rénover et transformer un appartement 1 chambre située au rez-de-chaussée et un appartement au +1)

- 9) 286/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.806-2021
Situation : Rue Langeveld 140
Demandeur : CT IMMO S.R.L. - Monsieur Capazzi Gaetano
(Créer un duplex, en fusionnant le deuxième étage et les combles)
- 10) 292/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.735-2021 (art.126/1)
Situation : Avenue Brugmann 613
Demandeur : Madame Eunice James et Monsieur Frédéric Verbaeys
(Transformer un immeuble de rapport en commerce (SPA) et deux logements)
- 11) 291/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.970-2021
Situation : Avenue de Sumatra 12
Demandeur : Madame Arielle Margaux
(Construire une piscine et un cabanon technique + abattre un arbre à haute tige (érable))
- 12) 278/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.857-2021
Situation : Avenue Dolez 128
Demandeur : Madame Maia Grinberg
(réaménager une maison uni-familiale, transformer l’annexe arrière en un espace habitable et modifier la zone de retrait latérale)
- 13) 288/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.047-2021
Situation : Avenue Alphonse XIII 55
Demandeur : Madame Nathalie Huys et Monsieur Vincent loos
(Transformer et extension d’une maison uni-familiale)
- 14) 290/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.007-2021
Situation : Avenue d’Overhem 32
Demandeur : Madame Fiona Kernan et Monsieur Alexis-Michel Mugabushaka
(Construire une extension en façade arrière (rez-de-chaussée))
- 15) 283/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.901-2021
Situation : Chaussée de Waterloo 1100
Demandeur : Monsieur Aydin Ismael Alsan
(Modifier un immeuble comprenant un logement et un commerce avec ajout de 2 lucarnes et d’appartements)
- 16) 282/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.102-2021
Situation : Chaussée d’Alseberg 428
Demandeur : Madame Bénédicte Jacobs
(Mettre en conformité la division d’une maison en deux logements)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/12/2021
objet n° 01

Dossier 16-45880-2021 - Enquête n° 281/21

Demandeur : Monsieur Jean-Philippe Wertz

Situation : Avenue Latérale 277

Objet : mettre en conformité le remplacement de menuiseries par des châssis en PVC de teinte gris anthracite

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45880-2021 introduite, en date du 23/04/2021, par Monsieur Jean-Philippe Wertz;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le remplacement de menuiseries par des châssis en PVC de teinte gris anthracite sur le bien sis avenue Latérale, 277;

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° 50 - Hamoir-Observatoire (AGRBC 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 à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°4.4 - aspects et matériaux qui prescrit "*Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peintes dans des tons clairs. Ceci est valable pour toute façade ou partie de façade latérale ou arrière qui serait visible des artères. L'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants*", en ce que les menuiseries sont en PVC de teinte gris anthracite dans un contexte de menuiseries maintenues en bois de ton blanc;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 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 :

23/04/2021 : dépôt de la demande;

06/05/2021 et 23/06/2021 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS 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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, composé de maisons unifamiliales et de petits d'immeubles à appartements;
- Le front bâti de l'avenue, visible depuis le bien classé de l'Abreuvoir, de l'autre côté de la voie ferrée, présente des gabarits variables entre R+1 et R+2 + toiture ou étage en recul;
- La maison sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de bâtisses de même typologie et gabarits, en briques de ton rouge-brun et éléments de décors, tels que des bandeaux en pierre de France, dont la plupart ont conservé les menuiseries de la situation de droit;
- Cette habitation a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8517-1913 portant sur la construction des deux maisons sises au n°275 et au n°277;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité du remplacement de l'ensemble des menuiseries par des châssis et porte en PVC de ton gris anthracite;

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

- D'après les photographies du site web de Google Street View, ces actes et travaux datent d'avant 2009;

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

- application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - au regard des situations existantes de droit et des habitations ayant conservé les menuiseries répondant à la situation de droit, et afin de conserver l'harmonie telle que décrite dans le PPAS, la demande ne peut être acceptable, de ce fait, la façade avant doit être remise en pristin état;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) et application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - les façades dans le tronçon de l'avenue Latérale, entre la rue de l'Equateur et la rue Copernic, constituent la limite du périmètre de protection du bien classé, l'Abreuvoir;
 - bien que la voie ferrée et la voirie séparent ces deux constructions, les vues depuis et vers l'Abreuvoir sont importantes;
 - il est également à noter que le PVC n'est pas un matériau pérenne et induit un dommage écologique significatif;
 - ces façades font partie de constructions à forte typologie patrimoniale, datant du début du siècle et dont les éléments de patrimoine sont à conserver,
 - il y a lieu de restituer les menuiseries d'origine, en bois et de teinte blanche, afin de garantir l'harmonisation des façades;

Considérant de ces faits, qu'il y a lieu de remettre la façade en pristin état, à l'occasion d'un prochain remplacement de châssis, à savoir, des menuiseries (châssis et porte) en bois de ton blanc et considérant qu'un remplacement à l'identique de la situation de droit, n'est pas soumis à permis d'urbanisme, la situation telle qu'existante ne peut être que refusée ;

Avis D'UN FAVORABLE 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 15/12/2021
objet n° 02

Dossier 16-45940-2021 - Enquête n° 280/2021

Demandeur : Monsieur et Madame Stefaan Barra-Gabrielle Jacobs

Situation : Rue Steenvelt 7

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale par le rehaussement de la toiture, et mettre en conformité l'extension de la terrasse arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45940-2021 introduite, en date du 28/05/2021, par Monsieur et Madame Stefaan Barra-Gabrielle Jacobs;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale par le rehaussement de la toiture, et mettre en conformité l'extension de la terrasse arrière sur le bien sis rue Steenvelt 7;

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° 13 - QUARTIER MOLENSTEEN - approuvé par Arrêté Royal en date du 31/01/1959, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - implantation;
- 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 :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 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 :

28/05/2021 : dépôt de la demande;

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

13/08/2021 : réception des compléments;

26/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/09/2021: réception des compléments;

03/09/2021 +1j (18/10/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/11/2021 au 29/11/2021 : Mesures Particulières de Publicité sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : séance publique de la Commission de Concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Steenvelt, non loin de l'angle formé avec l'avenue de Beersel, située au Nord/Ouest;

- La maison visée par la demande est située en about d'une série de 4 maisons présentant une cohérence typologique. La parcelle jouxte une plus vaste propriété accessible depuis la rue Steenvelt et la rue Zandbeek;
- Le jardin est orienté à l'Est. Il est aménagé de manière paysagère et les limites séparatives sont densément plantées;

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

- Réaménagement des espaces de vie de la maison, moyennant :
 - une rehausse du profil de toiture, engendrant une rehausse de façade arrière limitée à 120m au-dessus de la corniche existante;
 - l'aménagement des combles en chambre parentale, avec installation d'une terrasse privée du côté sud.
 - l'isolation totale de la façade arrière;
 - la mise en conformité la terrasse arrière agrandie de 50 centimètres par rapport à la situation de droit;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale tout en conservant et en renforçant son inscription dans son contexte urbanistique;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité en offrant une suite parentale sous toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose une rehausse limitée au niveau de la toiture. Cette rehausse est compensée par la création d'une terrasse intégrée dans ce même versant afin d'en alléger l'ensemble. La rehausse de toiture est très peu visible depuis l'espace public;
 - le choix d'une rehausse limitée plutôt que de lucarnes imposantes est un choix esthétique mais surtout un choix limitant fortement l'impact visuel et d'ensoleillement pour le voisinage direct, mais également l'effet « mirador » invasif qu'aurait une lucarne sur les jardins en façade arrière;
 - la rehausse en vue arrière est limitée au minimum nécessaire pour rendre le volume habitable et n'engendre aucune ombre supplémentaire au vu de la végétation haute déjà existante de l'intérieur de l'ilot (cfr simulation d'ensoleillement existant et projeté);
 - le projet propose l'isolation de l'ensemble de la façade arrière, afin de s'inscrire dans les objectifs de développement durable. Cette option du projet permet de requalifier les qualités architecturales de cette façade, sans pour autant impacter l'immeuble voisin mitoyen de gauche, de par ce dépassement de profondeur limité.
 - sans aucune dérogation, cette démarche tant écologique mais dans une optique d'embellissement de la façade arrière, permet d'intégrer parfaitement la rehausse demandée en façade arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin sont maintenus;
 - le projet vise la mise en conformité d'une terrasse surélevée, mais présentant un faible développement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et le projet n'entraîne pas 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 les dérogations couplées à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le projet d'extension en toiture tend à accentuer le décalage existant avec la maison voisine de gauche.
 - Néanmoins, l'impact du projet est allégé par la création d'une terrasse inscrite en toiture et à l'usage de la chambre parentale;

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 Dérogation à un PPAS : Profondeur de la terrasse en situation de fait : 12,5 m au lieu de 12 m :
 - Nous retrouvons une terrasse alignée aux profondeurs de murets de terrasse existants comme tel en situation de droit. Ces 50 cm d'aménagement de terrasse permettent l'installation d'une petite table et de chaises permettant à toute la famille de s'y installer confortablement.
 - En effet, le jardin, dont le niveau est en contrebas des pièces de vie (1,6 m plus bas), est enclavé et complètement dans l'ombre;
 - Il est rappelé qu'une terrasse est belle et bien existante et reconnue en situation de droit. Le muret de droite déjà implantée à la construction à 12,5m ne subit aucune modification. Le muret de gauche ne subit aucune modification non plus en terme de profondeur;
 - A gauche, le muret existant subit une légère rehausse du muret existant lorsque les voisins rénovent leur annexe. De commun accord, les voisins (en mitoyenneté) ainsi que les maîtres d'ouvrage, conviennent à un muret limité afin de garantir un maximum de lumière à chacun et convivialité entre les jardins. Lorsque les maîtres de l'ouvrage de ce projet voisin leur présente leur projet il y a peu, Mr Barra et Mme Jacobs leur font savoir que le muret mitoyen déroge au code civil en terme de hauteur (< 190 centimètres) et que l'urbanisme risque de les obliger à rehausser leur muret mitoyen. Chacun d'eux ne souhaitant aucun changement et encore moins la rehausse de ce mur, ils signent un accord écrit confirmant leur désir mutuel de ne pas toucher au muret existant en situation de fait. (cfr annexe);

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/12/2021
objet n° 03

Dossier 16-45762-2021 - Enquête n° 287/21

Demandeur : Monsieur Geoffroy Mund

Situation : Chaussée de Saint-Job 502

Objet : mettre en conformité la construction, après 2004, d'un volume annexe sur un niveau, pour un garage et une extension de la surface d'atelier et créer deux lucarnes en toiture, remplacer le revêtement de toiture et poser des panneaux photovoltaïques

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45762-2021 introduite, en date du 26/02/2021, par Monsieur Geoffroy Mund;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction, après 2004, d'un volume annexe sur un niveau, pour un garage et une extension de la surface d'atelier ainsi que le changement d'utilisation d'atelier à entrepôt et créer deux lucarnes en toiture, remplacer le revêtement de toiture et poser des panneaux photovoltaïques sur le bien sis chaussée de Saint-Job 502;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones mixtes, 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° 55 - Quartier Saint-Job - Benaets (A.R. 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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°IV.2.2.A.1.4.1° et 2° - toiture qui prescrit "*D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés dans le respect des impositions du Code Civil et pour autant que leur largeur n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade avec une largeur maximum de 4 mètres par terrasse*", en ce que la toiture de l'annexe est plate et en ce que les lucarnes dépassent la largeur de 4m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 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 :

26/02/2021 : dépôt de la demande;

15/06/2021 et 10/09/2021 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/11/2021 et émis le 06/12/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un bâti semi-continu formé de constructions très différenciées, tant en termes de gabarit ou typologie qu'en termes d'affectation;
- Cette partie de la chaussée forme la transition quelque peu hybride entre le centre villageois de Saint-Job et une urbanisation plus récente comportant des immeubles de commerce ou d'entreprise, et en prolongation de laquelle s'est constitué un tissu semi-continu de maisons mitoyennes de typologie "bel-étage";
- Le bien sur laquelle porte la demande est implantée en intérieur d'îlot, à proximité de la voie de chemin de fer, accessible via un passage entre le n°504 et la station-service;
- Ce volume d'atelier de menuiserie, sur un niveau avec toiture en pente, a été construit dans les années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21511-1960, et ce antérieurement à la mise en vigueur du PPAS;
- Dans la situation de fait, un volume supplémentaire à toiture plate a été construit afin de contenir le garage et d'étendre l'utilisation de fait d'un entrepôt;
- Toute la bande latérale, entre le bâtiment et la voie de chemin de fer a été maintenue végétalisée et largement plantée;

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

- Le programme porte d'une part sur la mise en conformité de l'agrandissement du volume et d'autre part sur des modifications intérieures, via la création d'un niveau supplémentaire intérieur ainsi que sur la construction de lucarnes, afin de compléter l'affectation d'atelier par du bureau accessoire;

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

- en matière de programme :
 - l'affectation du bien reste conforme tant au PPAS qu'au PRAS en maintenant une activité d'entreprise artisanale (atelier de peinture), avec les locaux attenants et accessoires, tels que des espaces de stockage de 65m² au total, un espace de bureau et une salle d'exposition au niveau de l'étage;
 - le volume à mettre en conformité, comporte le garage et des espaces supplémentaires directement affecté à l'activité;
 - la pose de la dalle afin de constituer deux niveaux sein du volume existant, permet de garantir l'utilisation des espaces avec des hauteurs agréables et conformes pour l'activité, à savoir, entre 2,46m et 2,55m;
 - l'ensemble de ces modifications augmentent la surface plancher de 62m², pour un total de 266m², restant conforme aux surfaces indiquée au PRAS;
 - le remplacement du matériau de toiture, comportant de l'amiante, se fait à l'identique , à savoir des tuiles de teintes grise anthracite;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la construction du volume supplémentaire maintien l'emprise totale en dessous des 50% tel que prescrit pour la zone particulière 1.B du PPAS;
 - la distance par rapport à la limite parcellaire, séparant la voie de chemin de fer est d'environ 8,80m, garantissant de ce fait, un recul suffisant et sans y porter préjudice;
 - il est à noter que le bâtiment est situé en zone de rénovation urbaine, prévue par le PPAS et que l'esprit de la rénovation urbaine est d'empêcher le développement de taudis ou de ruines, de préserver les caractéristiques du quartier et de conserver les immeubles tout en y apportant des éléments qui les adaptent aux conditions de vie actuelle. Dès lors, les immeubles concernés sont ceux qui présentent des défauts pour les éléments suivants : étanchéité de la toiture, stabilité et sécurité du gros œuvre, distribution d'eau, d'électricité et de gaz, raccordement des points d'eau et des sanitaires à l'égout public;
 - de ce fait, les modifications prévues au niveau de la toiture, qui permettent d'améliorer les performances énergétiques du bien, sont souhaitables et acceptables telles que proposées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la bande, d'environ 8,80m entre le bâtiment et la voie de chemin de fer est fortement végétalisée;
 - actuellement, des véhicules sont stationnés autour du bâtiment, et ce sans accord préalable;
 - cependant, au regard de la prescription 1.B, « *Des emplacements de parking seront programmés en fonction de l'activité exercée. Néanmoins, il sera prévu un minimum de 1 emplacement par 50m² de plancher construit, ceci en plus des emplacements visiteurs* », il y a lieu de considérer

qu'au regard de l'activité sur la parcelle, 5 emplacements peuvent être autorisés sur la parcelle, pour autant la conformité du PPAS, à savoir inclus dans le volume fermé;

- de ces faits, la zone extérieure de parcage doit être supprimée, et ne peut servir qu'au déchargement éventuel lié à l'activité;
- ces emplacements peuvent être déplacés au sein du volume fermé existant;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - un garage pour un véhicule utilitaire a été aménagé au sein du volume à mettre en conformité;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - des panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont posés sur les toitures des lucarnes, afin d'augmenter les performances énergétiques du bâtiment;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : dérogations au PPAS : article n°IV.2.2.A.1.4.1° et 2° (toiture) :
 - le volume à mettre en conformité étant situé en fond de parcelle et d'un seul niveau, non visible depuis l'espace public et très peu visibles pour les autres habitations;
 - puisque la toiture plate reste non accessible, il y a lieu de proposer une toiture végétalisée de type extensive sur la totalité de sa surface, à savoir 68m²;
 - en ce qui concerne les lucarnes, bien que dépassant la largeur maximale de 4m, celles-ci restent largement inférieures au 2/3 du développé des façades;
 - considérant que cette prescription a pour but de maintenir la lecture de la toiture, et qu'en raison du long développé des façades, les pans de toiture latéraux restent fortement marqués;
 - leur intégration au sein de la toiture, se fait dans la typologie du bâtiment existant, avec des toitures en pentes;
 - il est également à noter que ces lucarnes permettent l'utilisation du niveau sous toiture pour augmenter l'activité professionnelle, elles peuvent de ce fait être acceptables;

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

- proposer une toiture végétalisée de type extensive, au niveau de la toiture plate;
- supprimer les emplacements de parcage extérieur et restituer la zone uniquement au déchargement éventuel et directement lié à l'affectation;

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 traitement de toiture et d'utilisation des abords;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les espaces extérieurs ne peuvent être utilisés en espace de parcage;

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, article n°IV.2.2.A.1.4.1° et 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 15/12/2021
objet n° 04

Dossier 16-46104-2021 - Enquête n° 284/2021

Demandeur : S.R.L. Koudou c/o Monsieur Bertrand Ravoet

Situation : Montagne de Saint-Job 46-50-52 - rue du Ham 27

Objet : transformer et agrandir 2 habitations unifamiliales situées le long de la Montagne de Saint-Job, reconstruire l'atelier implanté en arrière de parcelle et le diviser en 4 unités, réaménager de manière paysagère l'ensemble de la parcelle jusqu'à l'arrière du bâtiment situé le long de la rue du Ham

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46104-2021 introduite, en date du 02/09/2021, par la S.R.L. Koudou c/o Monsieur Bertrand Ravoet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir 2 habitations unifamiliales situées le long de la Montagne de Saint-Job, reconstruire l'atelier implanté en arrière de parcelle et le diviser en 4 unités, réaménager de manière paysagère l'ensemble de la parcelle jusqu'à l'arrière du bâtiment situé le long de la rue du Ham sur le bien sis Montagne de Saint-Job 46-50-52 - rue du Ham 27;

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;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 56 - QUARTIER ST.-JOB-CARLOO - approuvé par Arrêté Royal le 08/02/1989, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 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 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 :
 - art. IV.2.2.A.2 - Bâtiments annexes;
 - art. IV.2.2.A.1.4 - Terrasses;
 - art. IV.4.1.6 - Toitures;
 - art. IV.4.2.2 - Toitures;
- 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°4 du Titre I du RRU - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

« Riverain de la Montagne de Saint-Job, je me permets de remettre mes observations.

Après une lecture attentive de la notice explicative et des plans, j'ai deux observations principales :

- Les gabarits des nouveaux ateliers et l'esthétisme général semble être positif, au regard de l'amélioration par rapport à la situation existante.

- J'émet néanmoins une grande interrogation quant au programme d'occupation de ces ateliers. Il n'est jamais mentionné dans la notice explicative le type d'occupation envisagé et quelles activités seront prévus. Le seul élément qui est précisé est que cette activité ne nécessitera pas de permis d'environnement.

C'est bien évidemment un peu court. Quid du type d'activité ? De ses nuisances ? Du trafic généré sur la Montagne de Saint-Job etc. Aucun élément du dossier ne permet de répondre à ces questions au regard du manque de précision.

En toute franchise, le dossier de permis laisse plus à penser que le demandeur envisage dans un second temps de transformer ces ateliers en logement et ainsi densifier encore plus les logements dans ce quartier. »;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/09/2021 : dépôt de la demande;

+1j (18/10/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/11/2021 et sera rendu en cours de procédure;

○ l'avis du Service de l'Environnement émis le 22/10/2021 :

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

Considérant que :

○ la demande ne comporte pas de plan d'égouttage ni de gestion des eaux de pluies;

○ sur les plans disponibles, il est fait mention d'une noue dimensionnée pour gérer une petite partie des eaux de toiture des ateliers;

○ il n'y a pas d'autres informations quant à la gestion sur la parcelle du reste des eaux de pluies;

○ la liste des plantations proposées pose question;

Avis favorable à condition de :

- gérer les eaux de pluies sur la parcelle conformément au règlement communal « eaux »;

- adapter les plantations afin de respecter les espèces suggérées par Bruxelles Environnement et disponible ici : <https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/mon-jardin/comment-choisir-mes-plantes>;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/11/2021;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

○ La demande concerne un ensemble formé de plusieurs parcelles cadastrales;

○ Du côté de la Montagne de Saint-Job, elle porte sur :

○ une maison avec un grand jardin, au numéro 46;

○ une maison, au numéro 52, avec atelier au numéro 50 s'étendant en intérieur d'ilot,

○ L'ensemble est traversant jusqu'à la rue du Ham. L'extrémité Est de l'atelier se situe à l'arrière de la parcelle du numéro 27 de la rue du Ham;

○ Le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en ZICHEE le long de la montagne de Saint-Job;

○ La demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 Quartier Saint-Job / Carloo, îlots 5.4 (montagne de St Job) et 5.3 (rue du Ham). Plusieurs affectations sont reprises pour cette zone :

○ Logements en rouge avec annexes en orangé;

○ Ateliers en mauve;

○ Ateliers et cours et jardins en hachuré mauve et vert clair;

○ Zone de recul en vert foncé;

○ Cours et jardins en vert clair;

○ Historique des permis octroyés :

○ PU 01958 délivré en 1925 pour la rehausse de la maison au numéro 52;

○ PU 05199 délivré en 1930 pour la construction d'un atelier au numéro 52;

○ PU 17848 délivré en 1954 pour un hangar en bois au numéro 52;

○ PU 28618 délivré en 1960 pour la transformation de la maison au numéro 46;

○ La maison du numéro 46 est conforme au plan du permis de 1980 à l'exception de la remise qui a été agrandie par un volume à toiture plate vers l'arrière, visiblement sans permis. Ce permis mentionne

une chambre 1 au premier étage, mais ne montre pas clairement l'affectation des locaux sous toiture pourtant éclairés par des fenêtres;

- Par rapport aux anciens permis délivrés, l'atelier a été agrandi vers l'avant le long de la maison au numéro 52, et vers l'arrière sur la parcelle du côté rue du Ham. Ces ajouts sont visibles sur les photos aériennes de 1971. Ils leurs sont certainement antérieurs;
- La zone d'ateliers représentée en mauve sur le plan du PPAS 56 correspond à la zone bâtie actuelle si ce n'est qu'elle prévoit une petite zone verte du côté Montagne de Saint-Job;
- Le gabarit de la maison du numéro 52 correspond aux plans de l'époque, à l'exception du volume secondaire arrière qui a été rehaussé de manière à disposer d'un 2ème étage à toiture plate au lieu de la toiture inclinée initiale. Cette rehausse à toit plat est visible sur les photos aériennes de 1953;

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

- Transformer et agrandir 2 habitations unifamiliales situées le long de la Montagne de Saint-Job,
- Reconstruire l'atelier implanté en arrière de parcelle et le diviser en 4 unités,
- Réaménager de manière paysagère l'ensemble de la parcelle jusqu'à l'arrière du bâtiment situé le long de la rue du Ham;

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

- Les transformations envisagées visent à maintenir les affectations et les gabarits existants;
- Le projet clarifie les fonctions et leurs gabarits;
- Il supprime les irrégularités accumulées avec le temps, et réalise les objectifs du PPAS à travers un projet contemporain et respectueux des caractéristiques du quartier;
- Enfin, il est l'occasion d'harmoniser ce complexe par l'utilisation de matériaux et de teintes homogènes en accord avec le prescrit du PPAS;

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

○ **en matière d'ACCES et CIRCULATIONS :**

- Toutes les fonctions sont accessibles depuis la Montagne de Saint Job. La déconstruction des ateliers jouxtant le numéro 52 offrent une respiration à l'espace public. Cette zone de recul décapsulée et verdurisée regroupe les entrées;
- La circulation en intérieur d'îlot est réservée aux piétons et vélos. L'accès aux ateliers est exceptionnellement possible par les petits véhicules. Il est limité par la configuration paysagère et verdurisée de l'intérieur d'îlot (dalles gazon, aménagement ponctuel avec des interruptions de dallage...);
- L'accès depuis la rue du Ham est limité à l'atelier numéro 4, mais un portillon permet la traversée piétonne privative;

○ **En matière de PROGRAMME DU PROJET - GABARITS :**

- La maison au numéro 46 est maintenue. L'annexe isolée en zone de cours et jardins est démolie. Une nouvelle annexe est construite à l'arrière de la maison dans les limites autorisées par le PPAS. Le séjour est ainsi agrandi et ouvert sur un jardin dégagé;
- La maison du numéro 52 est transformée en maison à trois chambres. Son gabarit est inchangé à l'exception du volume arrière qui est abaissé de 0,60 mètre. En effet, les planchers de cette annexe sont démolis car les étages ne présentent pas une hauteur habitable suffisante. Un niveau est supprimé au profit de deux niveaux confortables;
- La largeur de la zone de recul ne pouvant pas être réduite à cause des accès aux ateliers, un espace de vie au rez-de-chaussée ne présenterait pas suffisamment de recul pour préserver son intimité. Le séjour est dès lors disposé à l'étage, et la maison dispose d'une terrasse privative sur le toit de l'annexe arrière. Un bow-window agrandi le séjour et anime la façade pignon;
- Il faut noter que la partie arrière de cette maison se trouve dans la zone d'ateliers et non de logement, mais elle est bien destinée à du logement dans le permis de 1925. La volumétrie de cette annexe est supérieure à celle autorisée dans la zone ateliers. Les prescriptions du PPAS à l'art. IV.3 prévoient que « *Les bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.* »
- Le grand atelier existant est reconstruit et divisé en quatre ateliers plus modestes. Ils sont accessibles à des petites entreprises afin de limiter les nuisances pour le voisinage (uniquement des activités ne nécessitant pas de permis d'environnement);
- Le long mur mitoyen Sud des ateliers existants est volontairement maintenu pour ne pas perturber l'intérieur d'îlot. Son niveau est inchangé. Une nouvelle structure est placée à côté du

- mur mitoyen du côté des ateliers. Les eaux de pluie de la nouvelle toiture à double pente sont récupérées dans un chéneau privatif situé du côté intérieur au mitoyen;
- Les quatre nouveaux ateliers sont construits sans dépasser l'emprise des constructions existantes. Celle-ci présentant une forme trapézoïdale, et pour maintenir des façades parallèles aux mitoyen, les ateliers présentent un gabarit dégressif. Ces décrochements délimitent les ateliers et brisent la monotonie d'un grand volume rectiligne. Les toitures à versants sont inférieures au gabarit autorisé par le PPAS;
 - Le volume des ateliers est également animé par quatre façades pignons vitrées qui marquent les quatre unités et y font pénétrer une généreuse lumière du nord;
 - En matière de FACADES et MATERIAUX :
 - Les transformations visent notamment à redonner une cohérence architecturale au complexe bâti, tout en maintenant les caractéristiques locales. Le traitement des façades vise notamment à donner une cohérence à la zone de recul ouverte suite à la démolition des ateliers;
 - Les habitations environnantes sont régulièrement traitées en enduit lisse. De la même manière, les façades des maisons 46 et 52 sont recouvertes d'un enduit lisse de ton clair, et tous les châssis sont remplacés par des châssis en bois peint;
 - Le pignon latéral du numéro 52 reprend cette matérialité de manière contemporaine par des ouvertures verticales et une modulation de joints creux qui rappelle les faux joints des façades enduites du quartier;
 - Les façades des ateliers sont traitées dans les mêmes tons, mais avec des matériaux différents. Les châssis des grands ensembles vitrés sont réalisés en aluminium pour des raisons de stabilité. Ces façades ne sont pas visibles depuis l'espace public. Une brique habille les parties pleines. L'appareillage d'une brique saillante en boutisse s'inscrit dans la trame régulière des châssis en aluminium. Ces briques seront principalement récupérées lors de la déconstruction, et peintes en blanc;
 - Les décrochements volumétriques sont marqués par des cadres saillants permettant une lecture individuelle de chaque atelier;
 - Enfin, le pavillon de jardin sera construit avec le bois des charpentes des anciens ateliers. Ce volume à toiture plate verdurisée habille le mur mitoyen Nord existant de manière à réduire son impact visuel depuis les jardins;
 - En matière d'ABORDS et JARDINS :
 - Le jardin de la maison 46 est en partie privatisé, mais sa plus grande partie en intérieur d'îlot est destinée à un jardin commun. On y trouve les accès aux ateliers, une aire de détente, une noue de récupération d'eau de pluie, un compost,...;
 - Un pavillon de jardin commun est construit le long du mitoyen situé au Sud du jardin. Il habille ce mur aveugle, et comprend une terrasse couverte, un espace de rangement et un espace vélos;
 - Tous les revêtements de sol sont perméables. Les circulations sont réalisées en gazon renforcé de manière à s'intégrer dans l'aspect vert et planté du site;
 - En matière de DECONSTRUCTION ET CIRCULARITE :
 - L'atelier existant sera déconstruit. En effet, les bâtiments ne possèdent pas de dalle béton et peu de fondations. Tous les éléments récupérables seront démontés et réutilisés sur le site. La charpente en bois sera réutilisée pour la construction du pavillon de jardin;
 - Les briques en bon état seront nettoyées, remises en place pour les façades des ateliers, et peintes dans un ton blanc;
 - Tous les gravats seront concassés et réutilisés sur place comme sous fondation (coffre) pour le chantier et l'aménagement des futurs accès;
 - En matière de PEB et ENERGIE RENOUVELABLE :
 - Le versant Sud de la toiture des ateliers accueille deux rangées de panneaux photovoltaïques bien orientés et posés dans le plan de la toiture;
 - En matière de GESTION DES EAUX DE PLUIE :
 - Les aménagements extérieurs sont drainants. Ils ne sont pas comptabilisés dans le calcul des eaux pluviales;
 - Par conséquent, le volume minimum de la citerne d'eau de pluie équivaut à celui du bassin d'orage;
 - Au vu de l'étroitesse de l'intérieur d'îlot et de la proximité des voisins, l'infiltration des eaux de pluie n'est envisagée que pour une partie des toitures. Une noue humide est prévue à cet effet;

- Deux citernes seront prévues sur le site, chacune disposant d'un volume de récupération d'eau de pluie en plus d'un volume servant de bassin d'orage (équipé d'un écoulement lent avec orifice d'ajutage);
- L'eau de pluie d'une des deux citernes sera récupérée pour l'entretien des espaces communs;
- La première citerne, située derrière les ateliers, entre ces derniers et l'immeuble Rue du Ham, sera raccordée à l'égout de la Rue du Ham (raccord à rue existant);
- La deuxième, située devant les ateliers et entre les maisons n°46 et n°52, sera raccordée à l'égout de la montagne de St-Job (nouveau raccord);
- Les surfaces de toitures récupérées dans les citernes d'eaux de pluies et la noue humide sont dimensionnées à 33L/m² de toiture recueillie;
- Les surfaces recueillies sont les suivantes :
 - Pour la citerne « Montagne de Saint-Job » : capacité totale de 10.000L reprenant 4.115L de bassin d'orage (pour 124,7m² de surface imperméable recueillie) et 5.885L résiduels servants de citerne d'eau de pluie (min.4115L pour 124,7m² de toiture recueillie);
 - Pour la citerne « Rue du Ham » : capacité totale de 15000L reprenant 7108,2L de bassin d'orage (pour 215,4m² de surface imperméable recueillie) et 7891,8L résiduels servants de citerne d'eau de pluie (min.7.108,2L pour 215,4m² de toiture recueillie);
 - La noue humide sera dimensionnée pour reprendre 5.412L (soit 164 m² de toiture recueillie);

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 - Dérogations au PPAS n°56 :
 - IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes : « Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants). » :
 - La demande déroge car les annexes des deux maisons présentent des toitures plates;
 - La dérogation est justifiée par la volonté de limiter le gabarit de l'annexe par rapport au voisinage. Une toiture plate permet de disposer de baies généreuses ouvertes sur le jardin tout en réduisant l'impact du volume construit;
 - Elle marque également la différence architecturale entre la maison d'origine et son extension;
 - Enfin elle permet l'aménagement d'une toiture verte améliorant la biodiversité de l'intérieur d'îlot et ne s'interpose pas dans les vues que l'on a depuis les fenêtres des premiers étages des maisons sur lesquelles porte la demande et les maisons avoisinantes;
 - IV.2.2.A.1.4 « Des terrasses intégrées dans le volume sous toiture sont autorisées dans le respect des impositions du Code civil et pour autant que leur largeur n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade avec une largeur maximum de 4 mètres par terrasse. » :
 - La demande déroge car la terrasse n'est pas intégrée dans le volume sous toiture;
 - Elle est aménagée sur la toiture plate du volume arrière. Le gabarit de ce volume a été abaissé par rapport à la situation existante;
 - Le mur mitoyen maintenu en place et des plantations sur treillis assurent le respect du code civil en matière de vues directes;
 - Cette terrasse est limitée en profondeur car elle n'occupe pas la totalité de la toiture plate dont le solde reçoit une toiture verte;
 - IV.4.1.6 Toitures : « Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large. En façade arrière, des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne intégration. » :
 - La demande déroge car la lucarne qui présente une largeur de près de 2 mètres, et parce que la terrasse non incluse dans la toiture;
 - Étant donné les épaisseurs d'isolation actuellement nécessaire, la création d'une lucarne de 1.60 mètre de large ne permet pas suffisamment d'habitabilité;
 - Elle se limite au versant arrière de la toiture;
 - Du fait de la proximité de la maison avec les espaces publics et communs au rez-de-chaussée, cette terrasse est le seul espace extérieur privatif de la maison. Comme elle n'est pas reliée directement au séjour, son utilisation restera limitée;
 - IV.4.2.2 Toitures : « Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge. » :

- La demande déroge en ce que les tuiles des bâtiments principaux sont de teinte anthracite;
- En effet, afin d'assurer une bonne intégration des panneaux photovoltaïques sur la toiture des ateliers, celles-ci sont recouvertes de tuiles anthracites. L'utilisation d'une tuile de même teinte pour les maisons assure la cohérence de l'ensemble;
- Les tuiles de ton gris foncé sont également mieux accordées à la teinte des châssis, eux même prévus en gris anthracite;
- o En ce qui concerne les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - o Cette double dérogation est engendrée par la création de la terrasse supérieure de la maison de droite (n°52). Elle aura un impact important suite à la rehausse du mur mitoyen de droite qui crée un héberge non négligeable ;
 - o La déconstruction et la reconstruction des ateliers s'inscrivent dans la zone de bâtisse du PPAS. En ce sens, les options du projet sont conformes au prescrit du RRU et rencontrent les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS;
 - o La demande déroge au RRU Titre II, article 4 : Hauteur sous plafond (dérogation non soumise aux Mesures Particulières de Publicité) :
 - o « La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher »
 - o La demande déroge en ce que la chambre secondaire sous combles du numéro 52 dispose d'une hauteur minimum de 2.30 mètres sur 42% de sa superficie.
 - o Cette dérogation est limitée car ne concerne que la troisième chambre de l'habitation.
 - o Elle est compensée par la surface au sol généreuse de la chambre, et par la double orientation des ouvertures (fenêtre de toit à l'Ouest, et châssis vertical au Nord).

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

- o En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation - application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
- o Le projet s'inscrit dans une amélioration indéniable des perspectives de la rue et du développement de dégagements paysagers à l'entrée de la parcelle, tout en traduisant le but de fonctions mixtes, poursuivi par le prescrit du PPAS;

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

- o réduire de moitié la profondeur de la terrasse supérieure du n°52 ;
- o respecter les conditions émises par le Service de l'Environnement ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé ;
- o d'être accessoires en ce que la terrasse supérieure du n°52 ;
- o de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié réduit l'héberge créée par rapport au voisin de droite ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

- o 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 citées ci-dessus au plan particulier d'affectation du sol n°56 et au règlement régional d'urbanisme – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/12/2021
objet n° 06

Dossier 16-46028-2021 - Enquête n° 277/2021

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

Situation : Clos Andrée Dumont

Objet : construire un immeuble de 16 appartements et de 18 emplacements de parking en sous-sol et créer une piste de chantier sur le lot D1 du permis de Lotir 476bis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46028-2021 introduite, en date du 14/07/2021, par la S.A. ENGELAND DEVELOPMENT c/o Monsieur Laurent Graas;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de 16 appartements et 18 emplacements de parking en sous-sol et créer une piste de chantier sur le lot D1 du permis de Lotir 476bis sur le bien sis Clos Andrée Dumont;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°D1 du permis de lotir (PL) n°476bis délivré le 08/02/2011, 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 ») et que l'article 126, §2, 2°,b s'applique (évaluation appropriée des incidences);

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - nombre d'emplacements de stationnement;

motif inhérent à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 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 :

14/07/2021 : dépôt de la demande;

26/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/08/2021: réception des compléments;

27/08/2021 +1j (11/10/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

10/11/2021 : 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;
- SIAMU;

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : 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 qui sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie qui 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 09/11/2021 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/11/2021;

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 :

- 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 D1) est de 3.016 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 72,50 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 successivement par :
 - des champs et prairies 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);
 - un tronçon piéton 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;
 - un tronçon carrossable du chemin du Puits;
 - un second tronçon piéton du chemin du Puits;

- une portion de la rue Engeland entre le chemin du Puits et l’avenue de la Gazelle;
- Le site sur lequel porte la demande est bordé par :
 - les voiries du lotissement et la place Andrée Dumont
 - les lots C3, B4 et D2 destinés à la construction d’immeubles à appartements;
- Description du site - objet de la demande :
 - Le site consiste en le lot D1 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;
- 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 la demande telle qu’introduite se caractérise comme suit :

- Le projet s’insère dans le lotissement dit « Engeland » ayant fait l’objet du permis de lotir n° 476Bis délivré en date du 08/02/2011 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d’Uccle;
- Il porte sur la construction d’un immeuble de 16 appartements et 18 parkings pour voitures en sous-sol, sur le lot dénommé D1 au plan de lotissement, qui se situe dans le Clos Andrée Dumont;
- Étant donné le nombre d’emplacements de parcage, le projet fait l’objet d’une demande de permis d’environnement de classe 2, introduite simultanément;
- Le site se trouve à moins de 60 mètres d’une zone Natura 2000. Une évaluation appropriée des incidences sur le site Natura 2000, réalisée par le bureau d’études agréé Agora est jointe au présent dossier de demande.
- Piste de chantier :
 - Contexte :
 - Une piste de chantier a été autorisée et réalisée pour l’accès aux chantiers des immeubles des lots A, B1, B2, B3. Cette piste de chantier traverse les lots B4 et D1, et doit donc être supprimée pour la construction de ces immeubles. A la fin des travaux des immeubles A, B1, B2, B3, la piste de chantier sera donc démolie et le terrain aménagé selon les dispositions des lots concernés;
 - Une nouvelle piste de chantier sera créée pour permettre de rejoindre les chantiers des immeubles B4 et D1, à partir du Clos Andrée Dumont;
 - Ce tracé répond aux dispositions du permis de lotir 476 Bis qui prévoit que l’accès pour les phases 4 et 5 du lotissement se fasse en évitant d’emprunter la voirie centrale du site, notamment au droit des immeubles des phases précédentes (dont les lots C1, C2 et C3 déjà occupés). Ce principe est représenté par deux flèches au plan de phasage inclus dans le plan PL 203 B;
 - Le tracé proposé pour la piste de chantier quitte le Clos Andrée Dumont et passe par le lot D2 en longeant le lot D1 qu’il contourne, pour permettre d’accéder à la future zone de chantier entre les immeubles B4 et D1;
 - DESCRIPTION :
 - Le projet consiste à réaliser une piste de chantier reliant le Clos Andrée Dumont à l’espace situé entre les immeubles B4 et D1;
 - Cette piste implique :
 - L’abattage des arbres nécessaires (voir plan d’abattage);
 - Un terrassement en déblai pour création d’une voie carrossable et bordée de talus de raccord;
 - Une emprise totale de la piste sur une largeur de 6 mètres, et elle est située à 2 m de la zone de transition édictée par le permis de lotir et bordant la limite zone Verte à Haute Valeur Biologique;
 - La piste est constituée d’un géotextile + empierrement pour charroi lourd + briquillons et gravier de surface;
 - Elle a une largeur équivalente à celle de la voirie Nord du Clos Andrée Dumont;
 - Après la construction du lot B4, puis du lot D1, la partie de piste devenant inutile sera démolie et le terrain aménagé selon les dispositions des lots concernés;

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

- Le projet s’inscrit dans le développement urbanistique du Plateau Engeland, encadré par le Permis de Lotir dont les incidences ont été évaluées sous forme d’une étude;

- Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme, le projet est soumis à charges d'urbanisme. Pour rappel, «*Sont exonérés de charges d'urbanisme : les permis d'urbanisme exécutant un permis de lotir dont la délivrance a donné lieu à l'imposition de charges d'urbanisme autres que celles liées à l'infrastructure nécessaire à sa mise en œuvre* »;
- Le projet réserve pas, pour ce lot, de logements moyens conventionnés sur les 40 qu'impose le permis de lotir au titre de charge d'urbanisme, ce qui permet au projet de comporter une certaine mixité sociale favorable;

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

- en matière de programme :
 - Le projet comporte :
 - un sous-sol abritant :
 - 18 emplacements de stationnement pour voitures, dont deux emplacements pour PMR,
 - 3 emplacements pour vélos cargos,
 - 1 local pour 3 vélos électriques,
 - 1 local pour 4 vélos électriques,
 - 1 local technique pour éventuelle cabine HT future,
 - 16 caves individuelles,
 - 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 sont situées les deux entrées des appartements, 4 appartements de plain-pied (A01, A02, B01, B02), deux locaux pour poussettes, 1 local pour 25 vélos;
 - NB Le total de capacité des emplacements pour vélos est donc de $25 + 3 + 4 + 3 = 35$ (pour 35 chambres à coucher). La surface pour le stationnement des vélos est de 71,55 m² (pour 35 vélos);
 - un premier étage reprenant 5 appartements de plain-pied (A11, A12, A13, B11, B12);
 - un deuxième étage reprenant 5 appartements (A21, A22, A23, B21, B22);
 - un troisième étage reprenant 2 appartements type penthouse (A31, B31);
 - Tous les appartements disposent d'une, voire de deux terrasses - balcons pour une superficie totale brute de minimum 7.5 m². Les appartements du troisième étage disposent de terrasses en toiture de superficies plus importantes, de l'ordre de 116m²;
 - Les appartements A01 (2 ch), A12 (1 ch), A22 (1ch) sont de type conventionné;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Parti architectural :
 - Le bâtiment est conçu en conformité avec les prescriptions graphiques et littérales du permis de lotir n°476Bis;
 - Volumétrie :
 - Il a été fait choix d'une volumétrie simple, proche du front de bâtisse (limite de zone), et présentant des toitures plates qui, outre leur aspect contemporain, permettent de limiter l'impact visuel depuis l'alentour, les acrotères étant plus bas en altimétrie que ne le seraient des faîtières de toitures en pente;
 - Ces toitures plates sont végétalisées (toitures vertes extensives, et bacs à plantes) lorsqu'elles ne sont pas accessibles comme terrasses;
 - La façade à rue est conçue majoritairement sur la limite de la zone de bâtisse, avec des parties pleines et des parties en creux qui lui donnent un relief et un rythme évitant la monotonie d'une façade plate et rectiligne;
 - Le dernier niveau est en retrait, avec de vastes terrasses;
 - Architecture et Matériaux :
 - Les façades sont revêtues de briques de parement de ton gris clair;
 - Les ouvertures de baies sont généreusement vitrées. Là où la situation l'impose, les châssis ou les terrasses sont munis de garde-corps anti-chutes en verre feuilleté ou ferronneries à barreaux métalliques laquées;
 - Les parties du sous-sol débordant de la zone de bâtisse du rez-de-chaussée sont recouvertes d'une couche de 80 centimètres de terre, ou de terrasses;
 - Organisation générale:

- Le bâtiment possède deux entrées au rez-de-chaussée, avec chacune une cage d'escalier et un ascenseur, desservant l'ensemble des étages. Les appartements sont traversants, sauf ceux de l'angle Nord-Ouest au R+1et R+2, qui sont rendus accessibles au SIAMU via leur terrasse d'angle;
- Son implantation est réalisée à des niveaux (+93.00 et +93.50) correspondant au profil de la voirie de desserte du clos;
- Les entrées sont de plain-pied, ou, via de faibles rampes, accessibles aux PMR;
- Les locaux de séjour sont, autant qu'il est possible, situés vers le sud ou l'ouest. Les chambres sont situées dans différentes orientations;
- L'immeuble comprend, sur un sous-sol enterré, un rez de chaussée et 2 niveaux, surmontés d'un niveau en retrait, conformément au permis de lotir;
- Les logements sont équipés de chaudières individuelles;
- L'accès au sous-sol, pour les vélos comme pour les voitures, se fait dans la partie la plus basse des abords environnants, depuis la voirie à l'extrémité nord, avec une pente d'accès;
- Le sous-sol est enterré mais ne nécessite pas de rampe d'accès trop marquée car cette rampe a une dénivellation de $\pm 2,50\text{m}$, donc inférieure à la hauteur d'un étage. Cette disposition atténue également l'impact visuel de la porte du parking depuis l'espace public et, conformément aux exigences du permis de lotir, limite le volume de déblais;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Abattage de 13 arbres à l'arrière du lot;
 - La zone de recul entre la nouvelle voirie et le lot D1 est traitée avec un engazonnement et/ou des plantations basses formant couvre-sol. Les chemins d'accès au bâtiment sont minéralisés;
 - A l'angle nord-ouest sont organisés des talus de raccord, plantés.;
 - Il est prévu des terrasses privatives sur l'emprise du sous-sol débordant, et des jardinets privatifs au rez-de-chaussée, avec des clôtures munies de haies vives;
 - Les abords font l'objet d'un plan spécifique et d'un carnet de plantations;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Accès au parking souterrain pour 18 emplacements de voitures :
 - l'accès au parking souterrain de l'immeuble à construire sur le LOT D1 se fait par une rampe latérale à ciel ouvert;
 - Il y a deux dispositions à l'origine de cette implantation de la rampe d'accès :
 - La zone d'emprise maximale en sous-sol a été en son temps fixée et limitée par le Permis de lotir N° 476 Bis, en concertation avec le Service de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle;
 - En effet, lors de l'instruction de la demande de permis de lotir, la Commune a demandé de réduire au strict minimum l'emprise en sous-sol des zones constructibles et de limiter celles-ci à ce qui était strictement nécessaire pour qu'y prennent place uniquement les emplacements de stationnement requis par le permis de lotir (sur base d'1,25 emplacements par appartement), les caves privatives, également obligatoires, dédiées à chacun des appartements (sur base d'une cave par appartement) et les quelques locaux techniques indispensables;
 - La profondeur des emprises en sous-sol a alors été limitée à la somme des largeurs suivantes :
 - une première rangée de parage : 5m,
 - une allée de circulation : 6m,
 - une seconde rangée de parage : 5m,
 - une zone de cave le long d'une des façades : 3,20m,
 - l'emprise murs périphériques : 2 X 0,40m = 0,80m,
 - soit un total de 20 m de profondeur d'emprise en sous-sol;
 - Par conséquent, dans cette emprise autorisée pour le sous-sol, volume volontairement restreint, l'implantation d'une rampe d'accès n'était pas envisagée, n'était pas même souhaitée et n'est, à défaut d'espace, pas réalisable;
 - Dans le même ordre d'idée, on peut encore souligner que, lors de l'instruction du Permis de Lotir, le souci de la Commune était aussi de restreindre les volumes capables constructibles hors-sol, et donc d'en exclure les rampes d'accès aux sous-sols;
 - Le Permis de Lotir, dans ses prescriptions graphiques reprises au plan de lotissement, prévoit une zone hachurée, « zone de recul », sur la façade latérale du lot D1;

- Ceci s'inscrit dans la suite logique de la première disposition ci-dessous. Dans la mesure où la limitation stricte de l'emprise des sous-sols ne permettait plus d'insérer les rampes d'accès dans ce volume, il convenait de pallier à ceci par l'aménagement de disposition autorisant l'implantation des rampes d'accès aux parkings en dehors des zones constructibles. La prescription 3.2.2.8. du Permis de Lotir défini ensuite comme suit la zone de recul : « elle ne comporte pas de construction hors sol sauf celles accessoires aux accès et notamment les rampes d'accès aux parkings »;
- Cette prescription n'est pas propre au lot D1. On retrouve de mêmes zones de recul destinées à accueillir une rampe d'accès aux parkings le long des immeubles B1, B2, B3 et B4 déjà autorisés, ainsi que le long des futurs immeubles encore à venir sur les lots D2 et D3;
- Bien entendu, lorsque pour un lot, le dénivelé du terrain le permet, les accès aux parkings se font alors de quasi plain-pied avec les voiries adjacentes. C'est le cas pour les immeubles A, C1 et C2/C3;
- De plus, la façade Ouest du lot D1 au niveau du sous-sol, qui fait face au bâtiment C3, sera traitée de manière qualitative, avec parement en briques et plantations;
- Il est à noter que le profil de la rampe projetée suit de près le profil du chemin piéton existant qu'elle longe, et ne crée donc pas de rupture avec son environnement proche. Toutefois, ce dispositif nécessite d'être davantage intégré à des aménagements paysagers qualitatifs de sorte à bénéficier aux logements;
- Stationnement des vélos :
 - L'immeuble comprend 35 chambres à coucher. Le nombre de vélos est dès lors de 32 vélos classiques et/ou électriques dans les locaux vélos au R-1 et au REZ, et 3 vélos cargos dans le sous-sol, soit 35 vélos au total;
 - La surface totale dédiée au stationnement des vélos est de 71,55 m² soit 2,04 m²/vélo;
- Piste de chantier :
 - Considérant la nécessité de préserver la qualité paysagère de la zone de transition ;
 - Considérant l'interdiction de tasser le sol et d'entreposer tout dispositif de chantier sous la couronne des arbres plantés sur la zone ;
 - Considérant qu'il y a lieu de respecter les prescriptions du Permis de Lotir 476Bis en conservant le phasage tel que pressenti, c'est-à-dire en conservant la piste de chantier existante et en reculant de la phase 4 à la phase 5 ; Ce qui diffère la mise en œuvre de la phase 5 car il est nécessaire que la piste puisse donner accès à la phase 4 (construction de l'immeuble B4) sans modifier son emplacement actuelle ; Cet aménagement permet de préserver les arbres implantés sur la zone de transition ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La demande semble répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière de gestion des immondices :
 - L'accès des conteneurs de poubelles se fait également - discrètement - à gauche de l'accès du garage, avec une zone d'attente extérieure;
 - Il est envisagé de confier soit à l'Agence Bruxelles Propreté soit à une société privée agréée, l'enlèvement régulier de ces conteneurs;
 - Le local destiné aux poubelles permet le tri sélectif, et le pré-dimensionnement des conteneurs a été effectué sur base des recommandations de l'ABP;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
 - DEROGATION RELATIVE AU NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE PARKING POUR VOITURES :
- Le permis de lotir 476Bis prescrit 1,25 places de stationnement pour voitures par logement, ce qui dans le cas du lot D1 signifie $16 \times 1,25 = 20$ emplacements;
- Entretemps, le 16 Février 2021 a été publié l'« Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant les conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings »;
- La demande de permis d'urbanisme et d'environnement relative au lot D1 rencontre donc les prescriptions de cet arrêté, et en particulier :
 - son article 17 : « Prévoir un local technique pour accueillir une cabine électrique à Haute Tension (pour alimenter les points de recharge pour véhicules électriques) »;

- son article 23 §5 : « tout nouvel immeuble doit comporter 2 m² minimum de zone de stationnement par vélo »;
- Ceci implique que le Permis d'Urbanisme doit reprendre ces deux mêmes prescriptions;
- La création d'un local technique pour une potentielle future cabine Haute tension implique de lui allouer de la surface en sous-sol, puisqu'une cabine extérieure n'est pas autorisée par le permis de lotir, et qu'elle doit être distante de plus de 2 m de toute surface occupée par les logements;
- Or l'emprise de la construction en sous-sol étant strictement limitée par le permis de lotir, la surface pour le nouveau local technique doit donc être prise sur l'actuelle aire des emplacements de parking, et implique la suppression de deux d'entre eux, ramenant le nombre total de parkings en sous-sol à 18 au lieu de 20;
- Ceci constitue une dérogation au prescrit du permis de lotir qui prévoit 1,25 emplacement par logement (20 parkings pour 16 logements);
 - Motivation de la demande de dérogation :
- Il est à noter que dans les immeubles déjà construits et/ou commercialisés, les parkings en sous-sol ne trouvent pas tous acquéreur;
- L'obligation de 1,25 emplacement par logement, dictée par le permis de lotir de 2011, est une disposition que, au regard de l'actuelle politique régionale et du changement de comportement des usages en matière de mobilité, l'on peut considérer aujourd'hui comme obsolète bien qu'elle résulte de l'étude d'incidences;
- La suppression de deux emplacements en sous-sol n'engendrera pas de déficit quant aux nombres de places de stationnement réellement utiles;
 - Contraintes relatives au local technique au sous-sol :
- L'Arrêté du 16 Février 2021 a amené l'ajout d'un local pouvant à terme, suivant l'évolution des besoins en matière d'électromobilité, accueillir une potentielle future cabine haute tension;
- Une porte d'accès est créée dans la paroi extérieure de ce nouveau local, comprenant tous les aménagements nécessaires pour abriter une cabine haute-tension, à savoir une grille de ventilation basse, en bas de la rampe d'accès au parking, de même qu'une grille de ventilation haute, un caniveau pour les câbles haute tension, des parois EI120 et une chambre de tirage pour câbles devant la cabine;
- L'ensemble est conforme aux prescriptions SYNERGRID et de SIBELGA;

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

- se conformer aux les prescriptions du Permis de Lotir 476Bis concernant le plan de phasage du chantier;
- maintenir la piste de chantier existante;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction de l'immeuble peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement paysager proche;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations citées ci-dessus au permis de lotir– 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 15/12/2021
objet n° 07

Dossier 16-45911-2021 - Enquête n° 279/21

Demandeur : Monsieur et Madame Kevin Spiridon et Marie Colyn

Situation : Chaussée de Waterloo 1112

Objet : créer une lucarne arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45911-2021 introduite, en date du 12/05/2021, par Monsieur Kevin Spiridon et Madame Marie Colyn;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une lucarne arrière sur le bien sis chaussée de Waterloo 1112;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de 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 "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction: ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.*", en ce que la profondeur de la lucarne à construire dépasse en profondeur le profil mitoyen du voisin de gauche (n°1110) de 0,60 mètres et la construction voisine de droite (n°1114) de 0,60 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 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 :

12/05/2021 : dépôt de la demande;

18/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/09/2021: réception des compléments;

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

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé le long de la chaussée de Waterloo qui est un axe structurant;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est densément bâti, le long d'une chaussée passante, mixte en affectation de commerce, d'équipements et de logement;
- L'immeuble n°1112 de gabarit R+2+T sur lequel porte la demande a une affectation de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;

- La maison de gauche (n°1110) présente un gabarit R+3+T, aussi avec une affectation de commerce au rez-de-chaussée;
- Le permis d'urbanisme n° 16-33846-1998 renseigne la présence du commerce et deux logements aux étages, la porte d'entrée ne correspond pas tout-à-fait au dernier permis délivré;

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

- La création d'une lucarne en façade arrière avec un petit balcon en porte-à-faux de 60 centimètres;

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

- La création de cette lucarne respecte les prescrits régionaux en ce que sa largeur n'excède pas les deux-tiers de la largeur de la façade et dont la hauteur est inférieure au deux mètres autorisé par les prescrits régionaux;
- Cette lucarne comprend un petit porte-à-faux pouvant servir de balcon qui lui, est en dérogation en profondeur par rapport aux voisins;
- Cette lucarne permet d'augmenter l'habitabilité de ce dernier étage de chambre exigü;
- Cette demande semble raisonnable et correspond au bon aménagement des lieux;

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

- en matière de programme :
 - la création de cette lucarne permettra une meilleur utilisation de la chambre du dernier étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit de la lucarne, bien que dérogatoire en profondeur, semble raisonnable;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le dépassement en profondeur de la lucarne en profondeur est raisonnable (60 cm) et peut être accepté dans le contexte des façades arrière ce front bâti où les volumes principaux des immeubles se prolongent quasi systématiquement d'annexes, voire se complètent d'arrière-bâtiments en fond de parcelle;

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 15/12/2021
objet n° 08

Dossier 16-45812-2021 - Enquête n° 285/21

Demandeur : S.P.R.L. MEMO INVEST c/o Monsieur Mestdagh Christophe

Situation : Rue Langeveld 140

Objet : Rénover et transformer un appartement 1 chambre située au rez-de-chaussée et un appartement au +1

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45812-2021 introduite, en date du 18/03/2021, par S.P.R.L. MEMO INVEST c/o Monsieur Mestdagh Christophe;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et à transformer un appartement 1 chambre située au rez-de-chaussée et un appartement au niveau +1 sur le bien sis rue Langeveld, 140 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « n° 51 Quartier Floride-Langeveld », ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.2.2 qui prescrit "les murs œillères", en ce que le mur mitoyen avec le voisin n°142 dépasse 2 m de hauteur et 3 m de profondeur;
- 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°4 du Titre I du RRU qui prescrit "la profondeur", en ce que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m (5,98m) le voisin le moins profond (n°142);
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit « la toiture », en ce que l'annexe du rez-de-chaussée dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse (n°142);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la toiture de l'extension du rez-de-chaussée ne doit pas être ultérieurement transformée en terrasse;*
- *la suppression d'une partie de la haie mitoyenne avec le voisin n°142 et son remplacement par un mur mitoyen doit faire l'objet d'une consultation et d'un accord avec le voisin n°142 conformément à l'acte de propriété;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/03/2021 : dépôt de la demande;

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

31/08/2021: réception des compléments;

16/10/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : 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 principalement par la présence de maisons unifamiliales implantées en mitoyenneté;
- Dans ce quartier, la rue qui jouxte la demande se présente comme une voirie résidentielle végétalisée sur un seul de ses côtés (rive paire, le long de laquelle la majorité des axes de mitoyenneté (biens n°108 à n°154) sont obliques par rapport à l'alignement);
- La façade du bien de gabarit R+2+T (comportant 3 logements à 1 chambre, à raison d'un par niveau, selon les plans de la situation existante de droit et l'annexe I jointe à la demande) sur lequel porte la demande s'implante donc en oblique par rapport à la voirie, et cette obliquité a engendré des zones de recul triangulaires, voire trapézoïdales;
- Il en découle que les autres constructions environnantes sont implantées à l'alignement, sur un côté et en partie en retrait de l'alignement, dans le tronçon du front bâti articulé où se situe le bien;
- La maison de droite (n°142) présente un gabarit R+1+T. Elle comprend les mêmes caractéristiques d'implantation que le bien qui fait l'objet de la demande. Au niveau de la façade arrière, elle est implantée plus profondément que le bien faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (n°132) présente un gabarit R+2. Elle comprend également les caractéristiques d'implantation du bien qui fait l'objet de la demande. Au niveau de la façade arrière, elle est implantée moins profondément que le bien faisant l'objet de la demande;
- Chaque habitation de la rue possède un jardin;

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

- Le remplacement de la véranda du rez-de-chaussée par une extension plus profonde d'environ 3 m et plus haute par rapport au voisin n°142. Cette dernière bénéficie d'une toiture plate non accessible et d'une toiture en pente vitrée avec châssis en aluminium noir;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie de l'appartement du rez-de-chaussée;
- La suppression de la toiture en tôle couvrant la terrasse du 1^{er} étage;

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

- Le programme de l'immeuble est inchangé. L'appartement 1 chambre du rez-de-chaussée intègre une salle de bain et un WC dans l'appartement alors qu'en situation de droit, le WC se situe dans le couloir commun;
- Le gabarit du rez-de-chaussée est modifié par l'extension du rez-de-chaussée qui entraîne un prolongement et une rehausse du mur mitoyen;
- La typologie de l'immeuble est modifiée par le remplacement des châssis blanc aluminium et châssis bois en façades avant et arrière par des châssis en aluminium noir;
- L'aménagement d'un local vélo au sous-sol;

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

- L'immeuble fait également l'objet de l'instruction concomitante de la demande de permis d'urbanisme n°16-45806-2021, qui porte sur la rénovation des autres niveaux et logements;
- Le projet conserve le logement 1 chambre du rez-de-chaussée et le logement 1 chambre du 1^{er} étage. Il tente d'améliorer le confort des appartements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage :
- en modifiant les aménagements intérieurs de ceux-ci;
- en augmentant la superficie du logement du rez-de-chaussée;
- en supprimant la toiture en tôle couvrant la terrasse du 1^{er} étage;
- En agrandissant de manière excessive le séjour de l'appartement du rez-de-chaussée, le mur mitoyen du voisin n°142 devient très impactant pour ce voisin dont la situation est déjà médiocre, étant due à son orientation plein Ouest. L'ombre portée devient dès lors beaucoup plus importante et l'impact visuel est renforcé. Cette augmentation de la profondeur de l'annexe d'environ 3 m et d'une hauteur de 3,20 m au point le plus haut aggrave la situation de la façade arrière du voisin n°142 déjà en retrait. Au total, le mur mitoyen donnant chez le voisin n°142 aurait une profondeur de 6 m ce qui est excessif;

- De plus, l'augmentation importante de la surface du rez-de-chaussée entraîne une dérogation à l'éclairage naturel des pièces de vie qui est insuffisant dans la mesure où les pièces centrales bénéficient de peu d'éclairage;
- La demande de permis précédente n°16-45130-2020 proposait également une augmentation de profondeur moindre que la proposition de cette actuelle demande et cela avait déjà été refusée;
- La modification de l'ensemble des châssis en aluminium noir entraînerait une perte de lecture de la façade avant qui bénéficie d'un ton rouge/brun. La demande actuelle ne concerne que le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, il y a donc lieu de se coordonner avec la modification de châssis des autres propriétés de l'immeuble;

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

- en matière de dérogation au Titre II du RRU :
 - Dérogation à l'article 10 en ce que l'extension du rez-de-chaussée rend difficile la pénétration de la lumière dans les pièces centrales;
- en matière de programme :
 - Le projet maintient les logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage;
 - Les nouveaux aménagements augmentent le confort de leurs espaces de vie et respectent les normes minimales d'habitabilité;
 - Toutefois, les dimensions excessives de la nouvelle annexe entraînent un impact trop important pour le voisin n°142;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée qui génère une rehausse en mitoyenneté de droite (n°142);
 - La rehausse du mur mitoyen donnant sur le bien sis au n°142 aggrave la situation de cet immeuble voisin à l'orientation plein Ouest dans la mesure où l'ombre portée est beaucoup plus importante et dans la mesure où l'impact visuel de ce côté en est également renforcé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit la réduction d'une partie du jardin par l'extension du rez-de-chaussée;
 - Toutefois, les dimensions du jardin étant généreuses (plus de 30 mètres de profondeur), cette réduction reste peu impactante;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'immeuble de 3 logements existants ne comporte pas de garage en situation existante de droit;
 - Le projet ne prévoit pas de garage mais il prévoit l'aménagement d'un local de rangement pour vélos au niveau du sous-sol. Celui-ci est difficilement accessible pour les vélos de taille adulte à cadre fixe (passage par une cage d'escalier étroite et volée d'escalier en sens inverse du trajet direct) ;
 - L'immeuble se situe à mi-distance et à moins de 200 mètres d'un arrêt de la ligne de bus 38 de la STIB et de la chaussée de Waterloo, parcourue par les lignes de bus W et 365 du TEC et les lignes de De Lijn en provenance de la périphérie sud de Bruxelles;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La typologie architecturale est légèrement modifiée par le remplacement des châssis blanc en châssis aluminium noir. Cette teinte entraîne une perte de lecture de la façade et entraîne un contraste avec la plupart des constructions voisines;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
- Le projet initial de 1937 étant de qualité et ayant été pensé par rapport à la particularité des lieux, à savoir le tracé parcellaire en oblique par rapport à l'alignement, il y a lieu de davantage conserver les aménagements de celui-ci tout en améliorant leur confort;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
- Dérogation au point 3.2.2 du PPAS n°51 « Quartier Floride-Langeveld » : la création des murs œillères dépassant 2 mètres de hauteur et 3 mètres de profondeur présente un impact significatif sur les parcelles voisines comme décrit ci-dessus. Cette dérogation ne peut pas être accordée en l'état;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- L'agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée est excessif et ne peut se concevoir. En effet, cet agrandissement n'offre pas une réelle plus-value pour l'appartement 1 chambre mais occasionne une rehausse pour le voisin de droite entraînant un enclavement et une perte de luminosité évidents;
- La rehausse du rez-de-chaussée engendre un impact significatif sur l'immeuble voisin sis au n°142 tant en termes d'ombrage que visuel dans la mesure où le projet aggrave une situation déjà peu qualitative pour cet immeuble voisin. Vu l'orientation, cette ombre aura également un impact sur la façade en retrait de cet immeuble voisin;

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

- réduire la profondeur de l'extension d'1,50 m afin de donner des dimensions raisonnables à l'appartement 1 chambre du rez-de-chaussée;
- prévoir des châssis en bois blancs, beige ou crème. L'ensemble des châssis doit former une harmonie avec l'ensemble du bâtiment ;
- intervertir le local vélo et la cave 1 et aligner la cloison du local compteur dans le prolongement de la porte ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la modification de l'extension est possible mais dans des dimensions réduites;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à limiter autant que possible l'impact sur les voisins et sur la typologie architecturale du bien;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'annexe a un impact significatif sur le voisin n°142;

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et règlement régional d'urbanisme, articles n°3.2.2 du PPAS et n°4 et 6 du Titre I du RRU et n°10 du Titre II du RRU 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 15/12/2021
objet n° 09

Dossier 16-45806-2021 - Enquête n° 286/21

Demandeur : S.R.L. CT IMMO c/o Monsieur Capazzi Gaetano

Situation : Rue Langeveld 140

Objet : Créer un duplex, en fusionnant le deuxième étage et les combles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45806-2021 introduite, en date du 18/03/2021, par S.R.L. CT IMMO c/o Monsieur Capazzi Gaetano;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un duplex, en fusionnant le deuxième étage et les combles sur le bien sis rue Langeveld 140 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) «n° 51 Quartier Floride-Langeveld», ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit "Toitures", en ce que le projet prévoit deux lucarnes de 4 m et de 3,07 m de large dépassant la largeur d'1,5m maximum prescrit par le PPAS. Ces deux lucarnes dérogent également en ce qu'elles n'offrent pas 1 m de retrait avec la limite mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les terrasses ne doivent pas être agrandies et les murs doivent rester de la même hauteur*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/03/2021 : dépôt de la demande;

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

31/08/2021: réception des compléments;

16/10/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «09/11/2021». 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 principalement par la présence de maisons unifamiliales implantées en mitoyenneté;
- Dans ce quartier, la rue qui jouxte la demande se présente comme une voirie résidentielle végétalisée sur un seul de ses côtés (rive paire, le long de laquelle la majorité des axes de mitoyenneté (biens n°108 à n°154) sont obliques par rapport à l'alignement);
- La façade du bien de gabarit R+2+T (comportant 3 logements à 1 chambre, à raison d'un par niveau, selon les plans de la situation existante de droit et l'annexe I jointe à la demande) sur lequel porte la demande s'implante donc en oblique par rapport à la voirie, et cette obliquité a engendré des zones de recul triangulaires, voire trapézoïdales;
- Il en découle que les autres constructions environnantes sont implantées à l'alignement, sur un côté et en partie en retrait de l'alignement, dans le tronçon du front bâti articulé où se situe le bien;
- La maison de droite (n°142) présente un gabarit R+1+T. Elle comprend les mêmes caractéristiques d'implantation que le bien qui fait l'objet de la demande. Au niveau de la façade arrière, elle est implantée plus profondément que le bien faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (n°132) présente un gabarit R+2. Elle comprend également les caractéristiques d'implantation du bien qui fait l'objet de la demande. Au niveau de la façade arrière, elle est implantée moins profondément que le bien faisant l'objet de la demande;
- Chaque habitation de la rue possède un jardin;

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

- La création d'un duplex en fusionnant le 2^{ème} étage et les combles;
- L'aménagement des combles en vue d'y accueillir 2 chambres et une salle de bain;
- Le réaménagement du 2^{ème} étage;
- La suppression d'une partie du versant de toiture arrière en vue de dégager la terrasse du 2^{ème} étage;
- La modification des châssis en aluminium blanc en châssis en aluminium noir en façade arrière et la modification des châssis en bois en châssis aluminium noir en façade avant;
- La création de deux lucarnes en façades avant et arrière;
- La modification des dimensions des baies du 2^{ème} étage en façade arrière et l'ajout d'une fenêtre de toit;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par la création d'un duplex au 2^{ème} et au dernier étage (combles);
- Le gabarit de l'immeuble est modifié par la création de deux lucarnes en façades avant et arrière. La lucarne en façade avant est accolé à la limite mitoyenne et a une largeur de 4 m et une hauteur d'1,83 m. La lucarne en façade arrière est située à 16 centimètres de la limite mitoyenne et a une largeur de 3,07 m et une hauteur d'1,55 m;
- La typologie architecturale du bien est modifiée :
 - en façade avant par la création d'une lucarne de 4 m de large avec caisson en zinc gris anthracite et par la modification des châssis en bois en châssis en aluminium noir;
 - en façade arrière par la création d'une lucarne de 3,07 m de large avec caisson en zinc gris anthracite et par la modification des dimensions et de la teinte des châssis(blanc en noir);

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

- L'immeuble fait également l'objet de l'instruction concomitante de la demande de permis d'urbanisme n°16-45812-2021, qui porte sur la rénovation des autres niveaux et logements;
- La création d'un duplex au 2^{ème} et au dernier étage (combles) s'envisage au regard de l'aménagement des espaces de vie proposé. Ces derniers respectent les normes minimales d'habitabilité sauf en ce qui concerne l'éclairage naturel de la chambre du 2^{ème} étage. Toutefois, cette dérogation est existante mais elle est réduite dans le projet;
- Au 2^{ème} étage, le réaménagement des espaces de vie permet une meilleure connexion entre eux et la suppression d'une partie de la toiture couvrant la terrasse arrière à cet étage permet une meilleure pénétration de la lumière naturelle. De plus, l'agrandissement des baies donnant sur la terrasse arrière contribue également à augmenter l'apport de lumière. Cette terrasse qui respecte le Code civil et qui n'entraîne aucune rehausse de mur mitoyen offre un confort supplémentaire à ce duplex;
- Au dernier étage (combles), l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bain répond aux normes minimales d'habitabilité. Ces espaces possèdent des superficies confortables;

- La création d'une lucarne en façade avant visant à accueillir une chambre se justifie. Toutefois, ses dimensions et son traitement architectural impactent la typologie de l'immeuble. Sa présence est d'autant plus renforcée par la mise en place d'un caisson en zinc et par son implantation accolée à la limite mitoyenne du côté droit, où la maison mitoyenne est moins haute, ce qui augmente l'héberge du mur mitoyen et lui confère un profil hybride;
- La création d'une lucarne en façade arrière en vue d'y aménager une salle de bain ne se justifie pas dans les proportions proposées. Bien que légèrement décalée de la limite mitoyenne, les dimensions de la lucarne arrière sont importantes à cause de la mise en place d'un caisson;
- Ces deux lucarnes ne s'inscrivent également pas dans le rythme des ouvertures des façades;
- Le remplacement des châssis bois blanc en façade avant par des châssis en aluminium noir rompt avec la typologie architecturale des immeubles voisins implantés en « cascade »;

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

- en matière de dérogation au Titre II du RRU :
 - La chambre du 2^{ème} étage en façade avant bien que dérogeant à l'article 10 réduit cette dérogation déjà présente en situation de droit.
 - La façade avant devant être préservée, une augmentation de surface éclairante n'est pas envisageable;
- en matière de programme :
 - La création d'un duplex aux deux derniers étages de l'immeuble s'envisage dans la mesure où il répond au bon aménagement des lieux et aux normes minimales d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit de l'immeuble modifié par la création de deux lucarnes à l'avant et à l'arrière de l'immeuble est amplifié par la mise en place de caissons en zinc et par les dimensions de ces lucarnes;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Un local vélo est prévu au sous-sol dans la demande de permis d'urbanisme n°16-45812-2021.
 - Celui-ci est cependant situé au sous-sol et est difficilement accessible pour les vélos de taille adulte à cadre fixe (passage par une cage d'escalier étroite et volée d'escalier en sens inverse du trajet direct)

quant aux autres aspects propres à la demande :

- La typologie architecturale du bien est modifiée en façade avant par le remplacement des châssis (en bois blanc) par des en châssis aluminium noir et par la création d'une lucarne dont le rythme est en rupture avec celui des ouvertures de façade;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit "Toitures" : les positions et les dimensions des lucarnes en façades avant et arrière ne sont pas envisageables telles que proposées car elles entraînent une rupture de la typologie architecturale et amplifient le gabarit de l'immeuble dans un contexte volumétrique déjà complexe en raison de l'obliquité des axes de mitoyenneté par rapport à l'alignement;

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

- réduire la largeur de la lucarne en façade avant en réduisant celle-ci d'1 m par rapport à la limite mitoyenne de sorte à ce que le châssis n'occasionne pas de vue oblique et sans toutefois entrainer de dérogation aux normes minimales d'habitabilité;
- réduire la largeur de la lucarne en façade arrière en augmentant la distance de retrait avec la limite mitoyenne et en alignant la lucarne à la largeur des châssis des étages inférieurs ;
- prévoir des châssis en bois blancs, beige ou crème. L'ensemble des châssis doit former une harmonie avec l'ensemble du bâtiment ;
- intervertir le local vélo et la cave 1 et aligner la cloison du local compteur dans le prolongement de la porte ;
- répondre aux conditions du SIAMU ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le principe de la création d'un logement en duplex n'est pas remis en cause;

- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur de faibles dimensions de lucarnes et visent à maintenir la lisibilité des façades;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que dans ce contexte bâti, il y a lieu d'éviter de compliquer les volumétries;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°3.5 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/12/2021
objet n° 10

Dossier 16-45735-2021 - Enquête n° 292/21 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur Frédéric Verbaeys et Madame Eunice James

Situation : Avenue Brugmann 613

Objet : transformer un immeuble de rapport en commerce (spa) et deux logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45735-2021 introduite, en date du 12/02/2021, modifiée (documents indicés 1 et datés du 01/09/2021) le 23/09/2021 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur Frédéric Verbaeys et Madame Eunice James;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble de rapport en commerce (spa) et deux logements sur le bien sis avenue Brugmann, 613;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 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 :

- 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 :

- 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

Délai total en fonction de la procédure effective : 160 + 160 = 320;

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

12/02/2021 : dépôt de la demande;

15/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

14/06/2021 au 28/06/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis de la Commission de concertation, qui revêt un caractère conforme et qui a émis les conditions suivantes :

- *aménager des coupoles sur la toiture plate afin d'apporter de la lumière naturelle au rez-de-chaussée;*
- *limiter la terrasse en bois aménagée au 1er étage à une profondeur de 5 m maximum;*
- *limiter la profondeur du balcon à 1 mètre;*
- *aménager un local vélo indépendant et facilement accessible, pouvant abriter au minimum 2 vélos, sachant qu'un vélo occupe au minimum 2m² d'espace;*

23/09/2021 : réception de la demande modifiée (documents indicés 1 et datés du 01/09/2021);

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet de la demande modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT;

15/11/2021 au 29/11/2021 : enquête publique sur la demande modifiée;

15/12/2021 : seconde 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 implanté en ordre fermé, soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'avenue;
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est un axe structurant, bien desservie par les transports en commun (trams 4, 92, 97, et bus 98, 43, 70 de la STIB), bordée de maisons mitoyennes et d'immeubles à appartements construits à l'alignement;
- La maison de rapport n°613 sur laquelle porte la demande a une typologie de maison de Maître, présentant :
 - un gabarit R+2+toiture à versant,
 - un rez-de-chaussée qui occupe l'entièreté de la parcelle;
 - une annexe à toiture plate sur deux niveaux (1^{er} et 2^{ème} étages), située en façade arrière et le long du mur mitoyen de gauche;
- La maison a été construite avant 1932. Elle montre de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales;
- Depuis, elle a subi plusieurs transformations au niveau du rez-de-chaussée, suite aux changements d'affectation (permis 16-9814-1936 et permis 16-1345-1946);
- Le permis octroyé 16-17029-1953 concernait la transformation de la maison en vue d'installer une banque (au sous-sol et au rez-de-chaussée) et un logement (cinq chambres) aux étages;
- A cette époque, les plans introduits montrent un aménagement comme suit :
 - le sous-sol a été agrandi en vue d'aménager une chambre forte et un local d'archives. Cela a créé une séparation nette entre ces locaux et les espaces communs du logement. Un hall contenant un escalier privé, accessible par la banque, a été aménagé dans cette extension;
 - le rez-de-chaussée a été agrandi par la construction d'une annexe de 12,83 m de profondeur et de 3,38 m de largeur, s'implantant le long du mur mitoyen de gauche. Le reste de la parcelle a été aménagé en cour anglaise;
 - le 1^{er} et le 2^{ème} étage ont été agrandis par la construction d'une annexe 5,06 m de profondeur sur 4,44 m de largeur. Elle contient les espaces servants du logement;
 - les combles contiennent trois locaux aménagés pour le logement;
- Le permis 16-29873-1986 a autorisé l'agrandissement de la banque par l'extension du rez-de-chaussée sur toute la parcelle (suppression de la cour);
- Le permis octroyé 16-35047-2001 concernait l'aménagement d'enseigne et publicité pour l'installation d'une nouvelle banque KBC;
- Suite à ce permis, le bien n'a pas fait l'objet d'une nouvelle demande de permis;
- Cependant, les plans introduits de la situation existante, montrent des différences par rapport à la situation de droit :
 - le sous-sol ne contient plus d'espace commun pour le logement. A la place, un local technique, un escalier en colimaçon, une cave et un nouveau couloir, y ont été aménagés. Un espace de stockage a été aménagé à la place du local archive; les murs de la chambre forte, de l'espace de stockage et de la cave ont été agrandis à 80 centimètres d'épaisseur;
 - le rez-de-chaussée, affecté au commerce de service (banque) ne présente plus de mur porteur. A la place, des colonnes et des poutres, permettant une flexibilité d'aménagement, ont été installées;
 - le 1^{er} étage est affecté au commerce de service, tout en conservant l'aménagement intérieur comme en situation de droit;
 - le 2^{ème} étage et les combles sont restés inoccupés;
- La maison de droite (n°611) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande. Elle est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- La maison de gauche (n°615) présente un gabarit R+2+toiture plate. Sa corniche est légèrement plus basse que la maison n°613;

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

- Installation d'un spa sur une partie du sous-sol et au rez-de-chaussée;
- Aménagement d'un appartement à deux chambres au 1^{er} étage;

- Aménagement d'un duplex trois chambres au 2^{ème} étage et sous les combles;
- Création d'une vitrine en façade avant;
- Installation de terrasses en façade arrière;

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

- Le projet vise à rétablir un programme mixte dans la maison de rapport, tout en augmentant l'unité de logement;
- Pour ce faire, une adaptation intérieure sera effectuée par la démolition de cloisons; afin de répondre aux normes d'habitabilité, les fenêtres seront agrandies, une lucarne et des terrasses seront installées;
- Le spa présente un aménagement cohérent qui s'intègre à la maison et n'a pas d'incidence sur les espaces communs (logement), situés au sous-sol; considérant la profondeur du rez-de-chaussée, il y a lieu d'aménager des coupoles en toiture afin d'optimiser l'apport en lumière naturelle;
- L'aménagement proposé pour les appartements respecte les normes d'habitabilité;
- Toutefois, la demande ne propose pas de local poubelle et présente un espace de stationnement vélo dans le hall d'entrée; les terrasses aménagées en toiture sont incohérentes par rapport aux logements proposés;
- Il y a lieu de revoir la dimension de la terrasse implantée au 1^{er} étage et d'aménager un local vélo facilement accessible qui respecte les normes imposées par le Règlement Régional de l'Urbanisme;

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

○ en matière de programme :

Concernant le commerce :

- un changement d'affectation sera effectué au rez-de-chaussée et au sous-sol en vue d'installer un spa;
- un escalier implantés au sous-sol et accessible que par le commerce, permettra d'accéder aux locaux réservés au commerce;
- une entrée, réservé au commerce, sera placée sur la partie droite de la façade avant;
- Le spa présente un aménagement cohérent, offrant des espaces de qualité; toutefois, le rez-de-chaussée présentant une profondeur importante, il y a lieu d'aménager des coupoles en toiture afin d'optimiser l'apport en lumière naturelle;

Concernant les logements :

- un hall d'entrée, réservé aux logements, sera aménagé en façade avant avec un escalier distribuant les étages;
- les espaces communs seront aménagés au sous-sol en façade avant, séparés des locaux réservés au commerce;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Une lucarne sera aménagée sur le versant arrière de la toiture afin d'apporter de la lumière naturelle et de la hauteur sous les combles;

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

- L'appartement (deux chambres) situé au 1^{er} étage, bénéficie d'une terrasse de 11,10 m² et d'une terrasse en bois de 33,50 m² aménagée en intérieur de parcelle;
- Une terrasse et une toiture verte seront installées sur les toitures plates des annexes situées en façade arrière;
- Bien que le projet respecte le Code civil concernant les vues directes, les dimensions proposées pour la terrasse en bois sont trop importantes; Considérant que l'intérieur d'ilot est déjà fort dense, la présence de personnes sur cette toiture affecterait l'intimité des voisins et générerait des nuisances sonores, il y a lieu de limiter la profondeur de cette terrasse en bois à 5 m maximum;
- Le duplex bénéficiera :
 - d'une terrasse en bois de 10,50m²; une toiture verte avec 1,90 mètre de largeur, sera installée le long de la terrasse afin d'éviter les vues directes;
 - d'un balcon, aménagé en façade arrière et accessible par la cuisine; il présente une profondeur de 2,43 mètres, ce qui réduit l'apport en lumière naturelle de la chambre aménagée au 1^{er} étage; il y a lieu de réduire la profondeur de ce balcon à 1 mètre afin de permettre à la chambre située au 1^{er} étage de bénéficier d'un apport en lumière naturelle acceptable;

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

- Aucun espace de stationnement n'est prévu par la demande; toutefois, cette parcelle est très bien desservie par les transports en communs (lignes de bus 43, 98 et 70, et trams 4, 97 et 51);
- Le projet ne prévoit pas de local vélo, il propose un hall d'entrée présentant un couloir qui a la capacité de stationner trois vélos; un emplacement, pour stationner deux poussettes, sera placé derrière la porte d'entrée;
- Un local vélo est nécessaire pour cet immeuble de rapport car le couloir pour le stationnement vélo est également la sortie de secours pour le commerce en cas d'incendie;
- Il y a lieu d'aménager un local vélo pouvant abriter minimum 2 vélos et respectant l'article 17 du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme; ce local doit être indépendant et facilement accessible, sachant qu'un vélo occupe au minimum 2 m² d'espace;

quant aux autres aspects propres à la demande :

- Afin de rendre les combles habitables, la toiture inclinée sera isolée, quatre fenêtres de toit seront installées sur le versant avant de la toiture et une sur le versant arrière;
- Concernant l'esthétique de la maison :
 - La menuiserie de la façade avant sera remplacée par des châssis bois (ton foncée);
 - De nouvelles baies (châssis PVC blanc) seront placées en façade arrière;
 - Une nouvelle devanture en bois sera installée afin de créer une vitrine et entrée pour le commerce;
- Ces installations peuvent être autorisées car elles respectent la typologie architecturale de la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS - modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement :
 - L'appartement de 5 chambres, autorisé en 1953, sera divisé en deux logements;
 - Le projet propose d'aménager :
 - un appartement (2 chambre) au premier étage où les espaces de vie se situent en façade avant et les espaces de nuit sont implantés en façade arrière;
 - un duplex (3 chambres) au 2^{ème} étage et au niveau sous les combles, dans lequel les espaces de vie se situent au 2^{ème} étage avec une chambre et une salle de bain et les espaces de nuit sont implantés sous les combles (deux chambres et une salle de bain);
 - L'aménagement proposé pour les logements respecte les normes d'habitabilités imposé par le Règlement Régional de l'Urbanisme;

Considérant que la demande devait se conformer aux conditions suivantes émises par la Commission de concertation du 14/07/2021 afin de répondre au bon aménagement des lieux :

- aménager des coupoles sur la toiture plate afin d'apporter de la lumière naturelle au rez-de-chaussée;
- limiter la terrasse en bois aménagée au 1er étage à une profondeur de 5 m maximum;
- limiter la profondeur du balcon à 1 mètre;
- aménager un local vélo indépendant et facilement accessible, pouvant abriter au minimum 2 vélos, sachant qu'un vélo occupe au minimum 2m² d'espace;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur le local vélo, la profondeur d'un balcon et la terrasse en bois;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet permet de respecter l'article 17 du Règlement Régional de l'Urbanisme et l'intimité du voisinage;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice 1 du 01/09/2021) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 23/09/2021 :

- La demande a effectué les modifications suivantes afin de se conformer à l'avis de la Commission de concertation :
 - deux coupoles seront aménagées sur la toiture plate afin d'apporter de la lumière naturelle dans le couloir ainsi que dans la salle de massage aménagés au rez-de-chaussée;
 - la terrasse en bois, aménagée au 1er étage, a été réduite à une profondeur de 5 m; la partie restante de la toiture a été aménagée en toiture verte;
 - un local vélo a été aménagé le long du hall d'entrée avec une superficie de 2,31 m²; cet espace a une capacité d'abriter 4 vélos debout;
 - le balcon sera démolie afin de permettre une extension en façade arrière du premier étage;
- Le projet modifié respecte les conditions émises par la Commission de Concertation; Toutefois, des modifications sont apportées au projet initial, ce qui constitue de nouveaux actes d'instructions;

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 modifiée (documents indicés 1 et datés du 01/09/2021) 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 - Toiture qui prescrit "*2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que la toiture de l'immeuble a été rehaussée et dépasse le profil de la construction la plus haute; il en va même pour la rehausse de l'annexe située en façade arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Voir ci-dessus;

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

- Extension du premier étage, en façade arrière;
- Rehausse de la toiture à versants;

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

- La demande vise à créer une extension en façade arrière afin d'augmenter la capacité de l'appartement aménagé au premier étage et à rehausser la toiture de l'immeuble afin d'aménager un duplex à trois chambres;

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

- en matière de programme :
 - L'appartement (une chambre), situé au premier étage, sera agrandi afin d'aménager une chambre supplémentaire et un espace de rangement; Les chambres, implantées en façade arrière) auront un lien direct et visuel avec la terrasse; les espaces de vie resteront inchangés;
 - Le duplex (trois chambres) sera réaménagé avec un bureau implanté en façade arrière et trois chambres aménagées sous les combles; Une terrasse sera aménagée sur la toiture de l'annexe, accessible par le hall de nuit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension aménagée en façade arrière s'alignera avec l'annexe existante; Ainsi, le des portes fenêtres seront aménagées afin de permettre un apport de lumière suffisant dans les chambres à coucher;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Une nouvelle terrasse (11,1m²) sera aménagée en façade arrière sur la toiture plate de la nouvelle extension;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Dérogation à l'article 6 - Toiture :
 - L'extension effectuée en façade arrière dépasse l'annexe du voisin n°611; Toutefois cette dérogation étant minime peut s'envisager car elle n'engendre aucune nuisance aux voisins;
 - La toiture de l'immeuble sera rehaussée afin d'offrir un bel étage aux chambres aménagées sous les combles; De ce fait, la toiture dépasse le voisin le plus haut; Cette dérogation peut être accordée car elle est non visible depuis l'espace public et contribue à l'amélioration du logement;
 - La toiture rehaussée s'aligne au versant avant des toitures voisines; Toutefois, les panneaux solaires posés sur ce versant dépassent le profil de la toiture la plus haute; Cette dérogation peut s'envisager car les panneaux solaires ne sont pas visibles depuis l'espace public;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 – documents indicés 1 et datés du 01/09/2021) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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

Avis FAVORABLE

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation au règlement régional d'urbanisme article n°6

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/12/2021
objet n° 11

Dossier 16-45970-2021 - Enquête n° 291/21

Demandeur : Madame Arielle Margaux

Situation : Avenue de Sumatra 12

Objet : construire une piscine et un cabanon technique et abattre un arbre à haute tige (érable)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45970-2021 introduite en date du 16/06/2021 par Madame Arielle Margaux;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine et un cabanon technique et à abattre un arbre à haute tige (érable) sur le bien sis avenue de Sumatra 12;

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° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n°370 - octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 28/11/1989 et déroge à ce permis de lotir en ce que le cabanon technique est intégralement implanté en zone latérale;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'ilôt;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 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 :

16/06/2021 : dépôt de la demande;

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

08/09/2021 : réception des compléments;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- **l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/11/2021 et émis le 07/12/2021 :**

Considérant que :

- *Le projet prévoit la construction d'une piscine pourvue d'un volet de protection ;*
- *Le projet prévoit d'abattre un érable pour construire la piscine ;*
- *La taille de la parcelle permet de localiser la piscine ailleurs ;*

Avis favorable à condition de :

- *Placer la piscine autrement sur la parcelle de façon à ne pas abattre l'érable ;*
- *Assurer la fermeture du volet la nuit et lorsque la piscine n'est pas surveillée ;*
- *Limiter l'éclairage sur le site à un éclairage de couleur ambre et dirigé vers le sol ;*
- *Placer la pompe à chaleur dans la pool house afin d'éviter les nuisances sonores ;*

- Demander un permis d’environnement auprès du Service Environnement si les caractéristiques techniques de la pompe à chaleur l’imposent (cfr. Rubrique 132 dans la liste des installations classées de Bruxelles Environnement);
- Ne pas effectuer de vidange de la piscine ni dans les égouts ni dans la nature ;
- **L’avis du service Vert sollicité en date du 09/11/2021 et transmis en date du 14/12/2021 :**
Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l’article 191 du COBAT:

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- Le projet d’aménagement comprend l’abattage d’un arbre de haute-tige de 251 cm de circonférence, il s’agit d’un érable mature et du seul sujet haute-tige de la parcelle.
- Le projet d’aménagement ne prévoit pas de replantation d’arbres de haute-tige.
- Le Service Vert s’oppose à l’abattage du sujet, celui-ci étant bien formé et équilibré et semblant en relativement bonne condition sanitaire pour son âge d’après le reportage photographique et les orthophotoplans (ramifications denses, peu de bois mort, absence de signes d’attaques d’agents lignivores);
- Vu que cet arbre isolé en intérieur d’îlot présente des dimensions impressionnantes et est visible depuis l’espace public comme depuis de nombreuses parcelles voisines, qu’il représente un élément structurant du paysage et un pilier pour l’écologie et la biodiversité locale. En effet les érables occupent une place centrale dans la biodiversité en Belgique, ces essences ligneuses indigènes étant particulièrement mellifères. La présence abondante de l’érable dans nos paysages, tant ruraux qu’urbains, est donc une aubaine pour ces pollinisateurs et les nombreux oiseaux qui s’en nourrissent et ils sont à conserver tant que peu se faire, surtout les sujets arrivés à maturité.
- Vu que le projet pourrait être adapté en changeant l’orientation de la piscine pour l’aligner avec la limite parcellaire Sud ou en en lui donnant une forme plus organique qui épouserait la couronne du sujet et limiterait les dégâts à ses racines.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

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

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

MOTIVATION DE L’ACTE

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

- Le terrain sur lequel porte la demande est situé dans un quartier composé principalement de maisons d’habitation individuelles implantées en ordre ouvert, ou de petits immeubles de logements multiples;
- Le terrain de 733 m² sur lequel porte la demande contient, d’après le formulaire joint à la demande de permis d’urbanisme, une maison d’une belle superficie de 402,60 m² (P/S de 55%) et présente une occupation au sol de 133 m² (taux d’occupation du sol = 18%);
- Le permis d’urbanisme n°16-35570-2002 a été précisé en cours d’instruction et correspond à une maison dont l’emprise au sol s’élève à 132,56 m² et à un indice P/S de 0,499; il y a donc lieu de vérifier ces données, (le plan particulier d’affectation du sol et le permis de lotir limitant la densité bâtie à un indice de 0,50) et le cas échéant de solliciter la mise en conformité des quelque 44 m² qui constituent la différence entre les deux valeurs;

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

- La construction d’une piscine de 9,20 m X 4,20 m (plan d’eau) avec margelle périphérique de 40 centimètres de largeur et d’une terrasse de 2,0 m de large sur toute la longueur de la piscine dans la zone de jardins du plan particulier d’affectation du sol (article 9.0) du fond de la parcelle;
- La construction d’un local technique de 3 m X 1,50 m d’emprise et de 2,45 m de hauteur, adossé au mur de la façade latérale gauche de la maison et constituant un volume peu intégré à l’architecture de la maison;
- Il en résulte un aménagement une emprise de ± 81,50 m² en dehors de la zone aedificandi décrétée par le permis de lotir
- L’abattage d’un érable;

- Le nivellement léger du terrain;

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

○ en matière de programme :

- la demande d'implanter une piscine peut s'envisager car celle-ci se conforme à la fonction récréative autorisée par le plan particulier d'affectation du sol et par le permis de lotir en zone de jardin;
- l'usage d'une piscine dans un jardin n'est pas susceptible d'occasionner des troubles anormaux de voisinage dans un îlot composé de parcelles de cette typologie;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la piscine et sa terrasse telles que proposées s'inscrivent dans le fond du jardin, à 1 mètre de la limite de fond de la parcelle et donc, pour rappel, en dehors de la zone constructible du PPAS;
- la réglementation ne soumet au respect des indices de densité que les constructions en zone aedificandi;
- le local technique présente une superficie limitée mais est intégralement en dérogation; il y a lieu de préférer une localisation de ces installations dans le sous-sol de la maison, afin d'en garder les caractéristiques volumétriques et architecturales;

○ en matière d'abords :

- se conformer davantage aux recommandations du service vert de la commune :

○ en matière d'environnement :

- se conformer à l'avis du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;

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

- se conformer à l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux : Article 14. Principe de gestion pour les piscines
 - *Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :*
 - *seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;*
 - *une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;*
 - *les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement;*

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'ilôt :

- bien que la piscine projetée présente des dimensions généralement utilisées par les piscines à usage privé et familial, celle-ci et ses aménagements accessoires (la terrasse + cabanon technique) augmentent fortement l'occupation du sol de ce terrain en passant d'une emprise de 18% à 29% (emprise de la construction 133 + m²+ 81,50 m² - piscine et terrasse - + 4,50m² - cabanon), sans compter les abords minéralisés;
- son implantation nécessite l'abattage du seul arbre à haute tige majestueux du jardin et ne répond donc pas au bon aménagement des lieux : en effet, le terrassement et le tassement des terres situées sous la projection au sol de la couronne risquent de porter atteinte au réseau racinaire et de mettre la vie de cet arbre en péril;
- de plus, le projet n'améliore pas les qualités végétales et paysagères de la parcelle;
- Pour rappel, les actes et travaux entrepris en intérieur d'ilôt doivent, en priorité :
 - améliorer les qualités végétales (ex : plantations d'espèces indigènes du type chênes, tilleuls,...);
 - améliorer les qualités minérales, esthétiques et paysagères (ex : plantations diversifiées, matériaux de qualité,...) ;
 - favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre (plutôt que des plantations en pots).
- il y a donc lieu de décaler et/ou réorienter l'implantation de la piscine de la distance nécessaire par rapport à l'arbre et de réduire sa superficie de manière à limiter l'emprise de la construction de la parcelle;

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 15/12/2021
objet n° 12

Dossier 16-45857-2021 - Enquête n° 278/21

Demandeur : Madame Maia Grinberg

Situation : Avenue Dolez 128

Objet : réaménager une maison unifamiliale, transformer l'annexe arrière en un espace habitable et modifier la zone de retrait latérale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45857-2021 introduite, en date du 14/04/2021, par Madame Maia Grinberg;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager une maison unifamiliale, transformer l'annexe arrière en un espace habitable et modifier la zone de retrait latérale sur le bien sis avenue Dolez 128;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°12 qui prescrit " Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait lateral", en ce que la zone de retrait latérale est aménagée en carport avec parking;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les châssis fixes en mitoyenneté donnant sur l'allée de la parcelle voisine doivent garder les mêmes dimensions et ne doivent pas être ouvrants;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/04/2021 : dépôt de la demande;

28/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/08/2021: réception des compléments;

16/10/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS 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 un quartier résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Dolez se caractérise comme une voirie large dont la perspective est cadrée sur un tronçon par de la végétation et des front bâtis;
- L'immeuble n°128 sur lequel porte la demande est un immeuble à 3 façades. Il se compose de deux parties :
 - un volume implanté à l'alignement et en retrait latérale de la parcelle voisine. Il se compose d'un gabarit R+1+T à double versants et accueille un bureau au rez-de-chaussée et le logement à l'étage. Il comporte également une lucarne dans le versant arrière de la toiture. Sa typologie architecturale se compose en façade avant de briques blanches et de châssis blanc et en façade latérale d'un enduit de ton gris clair et de châssis en PVC blanc;
 - un volume arrière est construit sur les limites mitoyennes. Il est couvert d'une toiture plate et de deux versants de toiture sur une partie de l'arrière du volume. En situation de droit, seule la partie avant de ce volume se compose d'une toiture plate avec terrasse, le reste de la toiture est à double versants. La situation de fait diffère donc de la situation de droit sur ce point. Ce volume présente un gabarit R+1. Sa typologie architecturale se compose de briques rouges en façade latérale, d'un enduit de teinte clair en façade avant, d'ouvertures de baies en en brique de verre, de tuiles de teinte foncée, d'une partie de toiture extensive. Ce volume se compose également au dernier étage d'une terrasse latérale en creux de toiture;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est entièrement imperméabilisée. Les deux volumes composant l'immeuble s'implantent pratiquement sur toutes les limites mitoyennes sauf en ce qui concerne la zone de retrait latérale. Cette dernière permet l'accès à un garage d'une surface d'environ 77 m²;
- L'immeuble de droite (n°130) est implanté en recul pratiquement en fond de parcelle et en recul de l'alignement. Il est bâti sur « en L » et se compose de deux volumes, l'un avec une toiture à double versants et l'autre avec une toiture plate. Ces deux volumes ont un gabarit Rez+T. Le creux du L accueille un auvent abritant des voitures. L'accès à l'immeuble s'effectue depuis une allée longeant la parcelle visée par la demande. Cette allée est accessible via un portail en fer forgé. Les ouvertures de la façade latérale de l'immeuble visée par la demande donnent sur cette allée. Il s'agit d'ouvertures fixes. Pratiquement, l'entièreté de la parcelle sur laquelle le voisin n°130 s'implante est imperméabilisée;
- La maison de gauche (n°126) s'implante à l'alignement et est mitoyen avec l'immeuble 128. Il possède un gabarit R+2 avec toiture plate. Elle se compose également de deux annexes accolées à la limite mitoyenne avec le voisin n°128 et s'aligne pratiquement à la profondeur de ce voisin. Son traitement architectural se compose en façade avant de briques blanches aux étages identiques à celles de l'immeuble visé par la demande, de pierres au niveau du rez-de-chaussée et de menuiseries en bois de teinte naturelle;
- Il n'y a aucun couvert végétal sur la parcelle, objet de la demande;

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

- Le remplacement du garage de 77 m² par l'aménagement d'une chambre à front de zone de retrait latérale, d'un local vélos et rangement, d'un sauna et d'une buanderie;
- La construction d'un car-port en zone de retrait latéral et le réaménagement du reste de la zone de retrait latéral avec un espace planté;
- La création de toitures végétales et la mise en conformité de la toiture plate végétale arrière;
- Le réaménagement du 1^{er} étage;
- L'aménagement du grenier en espaces habitables;
- L'augmentation des proportions de la lucarne arrière;
- La création de nouvelles baies en façade latérale;
- L'ajout de fenêtres de toit;
- La modification des dimensions des baies existantes en façade latérale;
- Le remplacement d'une partie des baies en brique de verre par des châssis ouvrants en bois foncé dans la façade latérale;
- La modification de tous les châssis PVC blanc par des châssis en bois de teinte foncée;
- La suppression de la porte d'entrée latérale de l'immeuble. Désormais, l'entrée de l'immeuble s'effectue en façade avant;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par la suppression du bureau indépendant, par le remplacement du garage arrière et par la création d'espaces de vie à tous les niveaux;

- Le gabarit de l'immeuble est modifié par l'agrandissement de la lucarne arrière et par la création d'une toiture plate au niveau du volume arrière;
- La typologie de l'immeuble est modifiée par la modification de tous les châssis et la création d'un car-port en zone de retrait latérale;
- Une partie de la zone de retrait latéral est aménagée en espace vert;

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

- La reconfiguration complète de l'immeuble en vue de créer une habitation unifamiliale s'envisage au regard du confort apporté au sein du bien. Le remplacement du garage et l'optimisation de cette surface importante pour l'aménagement d'espaces contribuant au confort de l'habitation et répondant aux normes minimales d'habitabilité s'envisage;
- L'aménagement des combles en espaces habitables et le réaménagement du 1^{er} étage permet aux espaces de vie de jour de profiter d'une terrasse extérieure (autorisée en situation de droit) en toiture ce qui n'était pas le cas en situation de droit. Même si le bureau du 1^{er} étage est en dérogation à l'éclairage naturel, la configuration complexe de cet immeuble rend difficile la pénétration de la lumière dans cet espace;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis PVC blanc par des châssis en bois foncée permet une meilleure intégration de la typologie architecturale de l'immeuble dans le contexte bâti et non-bâti voisin;
- Les proportions proposées pour la nouvelle lucarne entraînent peu d'impact sur les immeubles voisins dans la mesure où le contexte bâti est dense;
- La requalification de l'entrée de l'immeuble est cohérente par rapport à la reconfiguration complète du bien;
- La mise en place de toitures végétales et la plantation d'une partie de la zone de retrait latéral permettent de diminuer la perception de densité de la parcelle;
- Toutefois, au regard de la forte densité construite de la parcelle et de la nouvelle configuration de l'immeuble, l'aménagement d'un car-port avec emplacement parking ne peut s'envisager. Les qualités de la chambre du rez-de-chaussée sont amoindries par la vue que génère ce car-port et l'imperméabilisation que génère l'emplacement parking réduit le potentiel développement de végétation possible sur cette parcelle. De plus, même si la toiture du car-port est végétalisée, elle n'est pas suffisante pour assurer l'intégration de l'immeuble dans le contexte bâti et non bâti. De plus, l'existence d'une ligne de bus à proximité et la mise en place d'un local vélos aux proportions généreuses ne justifient pas la mise en place d'un parking en zone de retrait latéral;
- De plus, les ouvertures fixes remplacées par des châssis ouvrants ne peuvent s'envisager dans un mur mitoyen. La situation de droit n'a autorisé que des châssis fixes non ouvrants;

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

- en matière de programme :
 - La reconfiguration et la création de nouveaux espaces de vie au sein de l'immeuble améliorent le confort de l'habitation;
 - La réappropriation de l'entièreté du rez-de-chaussée et l'aménagement des combles permettent de nettement améliorer le confort de l'habitation;
 - Toutefois, la chambre du rez-de-chaussée ne bénéficie pas d'une vue qualitative;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'accroissement des dimensions de la lucarne en façade arrière ne porte pas préjudice aux voisins et cela permet de créer des espaces de vie dans les combles qui ont accès à la seule terrasse extérieure;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le réaménagement d'une partie de la zone de retrait latérale en espace végétal est judicieux;
 - Toutefois, cela est insuffisant au regard de la densité bâtie de la parcelle;
 - L'aménagement d'un car-port dans cette zone réduit un peu plus le potentiel de développement de surface perméable et de végétation sur cette zone;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La création d'un car-port avec emplacement parking en zone de retrait latérale ne peut s'envisager en raison en partie de l'impact visuel sur la perspective de la rue, par rapport à l'imperméabilisation de la zone de retrait latérale et par rapport à l'impact visuel sur la chambre du rez-de-chaussée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :

- La typologie architecturale modifiée par le changement des châssis PVC en bois foncée est pertinent au regard de la typologie de la maison voisine n°126 et par rapport au contexte végétal lui faisant face;
- Toutefois, le car-port bien qu'aménagé avec une toiture végétale n'assure pas l'intégration de la typologie de l'immeuble dans le cadre bâti et non bâti, et aucune construction de l'avenue ne dispose d'un car-port;
- De plus, la modification des châssis fixes de la façade en mitoyenneté par des châssis en bois et ouvrants ne peut s'envisager;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
- La création d'un car-port avec emplacement parking en zone de retrait latéral ne peut s'envisager pour plusieurs motifs, développés ci-avant :
 - Il n'assure pas l'intégration de l'immeuble dans le cadre bâti et non bâti alentour;
 - Aucun immeuble de l'avenue ne possède de car-port;
 - Il rend imperméable la zone non-bâtie de la parcelle qui peut accueillir de la végétation et une surface perméable;
 - Il impacte la seule fenêtre offrant des vues de la chambre du rez-de-chaussée;
 - Une ligne de bus existe à proximité et le projet prévoit un local vélo;

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, :
 - Situé dans la zone de protection du site classé du Kauwberg, l'aménagement d'un car-port porterait préjudice à la perspective de l'avenue, même si ce dernier est couvert d'une toiture végétale;
 - Toutefois, l'utilisation de châssis bois foncé participe à l'intégration de l'immeuble par rapport au site du Kauwberg;

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

- supprimer le car-port;
- aménager un jardinet dans la zone de retrait latérale afin que toute cette zone soit perméable et plantée;
- soit prévoir des châssis fixes non ouvrants soit fournir l'accord du voisin concernant le mur mitoyen longeant l'allée de la parcelle voisine;
- modifier le formulaire PU (annexe 1) concernant les surfaces imperméables et préciser aux plans la (les) surface(s) perméable(s) que compte la parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à assurer l'intégration de l'immeuble dans le contexte bâti et non-bâti
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que, dans le contexte du lieu, le car-port et l'emplacement parking ne sont pas envisageable en zone de retrait latérale;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 15/12/2021
objet n° 13

Dossier 16-46047-2021 - Enquête n° 288/21

Demandeur : Monsieur Vincent Loos et Madame Nathalie Huys

Situation : Avenue Alphonse XIII 55

Objet : Transformer et agrandir d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46047-2021 introduite, en date du 23/07/2021, par Monsieur Vincent Loos et Madame Nathalie Huys;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et à agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Alphonse XIII, 55;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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°11 - Aménagement et entretien de la zone de recul qui prescrit "*Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions*", en ce qu'une terrasse sera construite sur la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires de maison n°53, Monsieur Olivier et Madame Dominique Pirotte, émet des réserves sur les points suivantes :*
 - *la proportion des extensions du nouveau projet ;*
 - *la promiscuité du projet ;*
 - *obstruction à lumière naturelle ;*
- *le propriétaire de la maison n°57, Monsieur Bruno Liebhaber, émet des réserves sur le point suivant :*
 - *la proportion des extensions du nouveau projet ;*

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 :

23/07/2021 : dépôt de la demande;

26/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/09/2021: réception des compléments;

06/09/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : 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 construit en ordre ouvert dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Alphonse XIII est une artère bordée de villas construites soit en retrait par rapport à l'alignement, soit en fond de voirie;
- La maison n°55 sur laquelle porte la demande présente :
 - un plan en forme de L;
 - un gabarit R + 1 + toiture à versants;
 - une zone de recul verdurisée, est composée d'un accès carrossable et d'un accès piéton;
 - des zones latérales verdurisées;
 - un jardin verdurisé et orienté au Nord-Ouest;
- Cette villa a été construite suite à l'octroi du permis 16-15763-1951, et :
 - initialement, la maison comportait un volume principal composé d'un R + 1 + toiture à versants et d'un volume annexe, composée d'un R + toiture plate, implantée sur la partie gauche de la parcelle;
 - l'entrée se situait sur la façade latérale gauche du volume principal avec les espaces jour au rez-de-chaussée et les espaces nuit au premier étage (4 chambres et une salle de bain);
- Le permis 16-28785-1981 a autorisé la transformation et l'extension de la maison par la construction d'un second niveau sur l'annexe existante et l'aménagement d'une toiture à versants; Ainsi, le volume de la maison s'est trouvé unifié par la continuité de la toiture à versants;
- Le bâti environnant présente des villas qui ont gardé leurs typologies des années 1950; Toutefois, les façades présentent différents types de revêtement;
- La maison de droite (n°53) présente un gabarit R + 1 + toiture plate, néanmoins sa hauteur est plus importante que la maison faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (n°57) s'implante sur un lot de fond avec un gabarit R + 1 + toiture à versants et son chemin d'accès est contigu à la limite parcellaire gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande;

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

- L'extension de la maison en façade arrière et en façade latérale;
- La transformation de la toiture à versants en toiture plate;
- La rehausse de la maison par l'ajout d'un second étage;
- L'aménagement de terrasses en zone de recul et en zone de jardin;

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

- La demande vise à transformer la maison unifamiliale des années 50 afin d'augmenter le confort des habitants;
- Le projet propose d'effectuer plusieurs extensions, en profondeur, en largeur et en hauteur et de réaménager complètement les espaces intérieurs de la maison;
- Cette transformation du volume bâti peut s'envisager car les extensions prévues par la demande respectent les prescrits du Règlement Régional de l'Urbanisme et l'aménagement proposé respecte les normes d'habitabilité;
- Ces extensions ne s'inscrivent pas dans la typologie de la maison et la modifient complètement, ce qui rend la maison moderne;

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

- en matière de programme :
 - Le projet prévoit un réaménagement comme suit :
 - Le sous-sol restera inchangé et contiendra toujours des caves;
 - Le rez-de-chaussée contiendra toujours les espaces de vie auxquels une bibliothèque, un atelier de peinture et un salon TV seront ajoutés;
 - Le premier étage contiendra toujours les espaces de nuit qui comporteront une suite parentale composée d'un dressing, une salle de sport, un atelier de couture, trois chambres secondaires et deux salles de bain;
 - Le second étage contiendra un grand bureau avec une kitchenette;

- Ces aménagements respectent le bon aménagement des lieux en proposant un agencement des pièces présentant des qualités en terme d'espace ainsi qu'en terme de confort;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La toiture à versants de la maison existante sera démolie afin d'aménager une toiture plate;
 - Le projet propose les extensions suivantes :
 - Une annexe de 35,43m² présentant un gabarit R+1+toiture plate sera construite en façade arrière, dans le prolongement de la salle à manger existante; ce nouveau volume contiendra un salon au rez-de-chaussée et la chambre parentale au premier étage;
 - Une extension de 29,36m² présentant un gabarit R+2+toiture plate, dont le rez-de-chaussée est en saillie de 1,20 mètre par rapport au plan de la façade latérale gauche - les étages sont en saillie de 0,82 mètre par rapport au plan de la façade avant et en retrait de 0,48 mètre par rapport au plan de la façade latérale gauche; Cette extension contiendra la cuisine au rez-de-chaussée, une chambre secondaire au premier étage et une partie du bureau au second étage;
 - Une extension sera effectuée en hauteur par la construction d'un nouvel étage de 60,54 m² contenant un espace bureau ainsi qu'une kitchenette; Cette extension s'aligne à la hauteur de la corniche de la maison voisine (n°53);
 - L'entrée de la maison se situait en retrait par rapport au plan de la façade avant, sur le volume annexe; suite à la construction des extensions sur lesquelles porte la demande, une nouvelle entrée sera aménagée sur la façade avant, à côté du garage;
 - Ces extensions respecte les prescrits du Règlement Régional de l'Urbanisme et n'engendre aucune nuisance chez les voisins;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit la construction d'une terrasse de 46 m², en façade arrière, dans le prolongement des espaces de vie, et une seconde terrasse de 17 m² sera aménagée sur la toiture plate de la maison afin d'offrir un espace extérieur au bureau;
 - Un revêtement végétalisé sera effectué sur toute les toitures plates de la maison;
 - Considérant la promiscuité avec le voisin de droite (n°53), il y a lieu de supprimer la terrasse aménagée en toiture et d'aménager une toiture verte à la place ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Un garage de 21,10 m² sera aménagé au rez-de-chaussée;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - La typologie de la maison initiale sera complètement modifiée par la construction des différentes extensions et la transformation de la toiture à versants en toiture plate;
 - Les extensions apportent une dynamique par rapport au volume existant;
 - Afin de donner un style plus moderne à la maison, le projet opte pour l'aménagement de toitures plates et propose de différencier les extensions du volume existant en leurs attribuant un revêtement en bois;
 - En séance, le demandeur a déclaré son intention de ne pas réaliser l'annexe arrière au profit de plus de surface perméable sur la parcelle, il y a lieu de supprimer l'annexe ;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Une terrasse de 1,3 m² sera aménagée sur la zone de recul afin d'offrir un espace extérieur à la cuisine;
 - Les extensions effectuées dans la maison imperméabilisent suffisamment la parcelle ; Cette terrasse n'apporte pas une plus-value à la maison et imperméabilise la zone de recul; Il y a lieu de la supprimer afin de respecter l'article du Règlement Régional de l'Urbanisme;

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

- supprimer la terrasse aménagée sur la zone de recul;
 - supprimer la terrasse en toiture ;
 - supprimer l'annexe aménagée en façade arrière ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que la zone de recul et le volume de la construction;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'article 11 du RRU doit être respecté et la densité de la construction doit être réduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 – 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 15/12/2021
objet n° 14

Dossier 16-46007-2021 - Enquête n° 290/21

Demandeur : Madame et Monsieur Kernan Fiona et Mugabushaka Alexis-Michel

Situation : Avenue d'Overhem 32

Objet : construire une extension en façade arrière (rez-de-chaussée)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46007-2021 introduite en date du 30/06/2021 par **Madame et Monsieur Kernan Fiona et Mugabushaka Alexis-Michel**;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension en façade arrière (rez-de-chaussée) sur le bien sis avenue d'Overhem 32;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 - 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 : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.*", en ce que l'extension dépasse de 3.72 m le profil de la maison de droite la moins profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *demande des explications par rapport à la dérogation en profondeur*
- *dépassement en profondeur de 72 centimètres préjudiciable pour les voisins : suppression de la haie, la réduction de la luminosité, risque d'extension de tous les voisins*

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;

16/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/09/2021: réception des compléments;

07/09/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : 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 :

- Dans ce quartier, l'avenue d'Overhem est une petite artère courbe, se caractérisant par un bâti en transition entre l'urbanisation en ordre ouvert qui prévaut au Dieweg et les îlots fermés du côté de la rue du Coq et de la chaussée d'Alseberg;
- La maison unifamiliale n°32 sur laquelle porte la demande a été construite suite au permis octroyé 16-16305-1952, en s'implantant en recul par rapport à l'espace public;
- Elle a fait l'objet de transformations suite au permis octroyé n°16-28452-1979, qui a modifié l'étage de toiture;

- Elle présente un gabarit R+2+toiture « à la Mansart » et est peu profonde;

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

- La construction d'une extension en façade arrière;
- La demande ne concerne ni la façade avant ni la zone de recul;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant un séjour aux dimensions confortables et ouvert sur le jardin et davantage proportionné pour une habitation 4 chambres;
- L'extension s'inscrit dans le prolongement de la façade arrière de la maison de gauche;
- La dérogation en profondeur est limitée à 72 centimètres;
- L'orientation de la parcelle fait que cette extension ne portera pas préjudice à l'ensoleillement de la façade arrière de la maison de droite;
- La perte de luminosité sera raisonnable et constitue un inconvénient normal en zone urbaine ;
- Par contre, la toiture de l'extension est fortement visible depuis les pièces de nuit de l'habitation et depuis les étages des propriétés mitoyennes et le revêtement de teinte gris clair n'est pas qualitatif : il y a lieu de privilégier une toiture verte (extensive) de manière à pouvoir offrir une réponse efficace aux changements climatiques et offrir une finition esthétique depuis les locaux qui donnent sur celle-ci;

Considérant que la demande doit se conformer à la condition d'exécution suivante :

- prévoir une toiture verte extensive pour la nouvelle extension désirée;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/12/2021
objet n° 15

Dossier 16-45901-2021 - Enquête n° 283/21

Demandeur : Monsieur Aydin Ismael Alsan

Situation : Chaussée de Waterloo 1100

Objet : modifier un immeuble comprenant un logement et un commerce avec ajout de 2 lucarnes et d'appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45901-2021 introduite, en date du 07/05/2021, par Monsieur Aydin Ismael Alsan;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier un immeuble comprenant un logement et un commerce avec ajout de 2 lucarnes et d'appartements sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1100;

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

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

que la demande est régie par l'article 24 du Titre III du RCU et déroge au RCU en matière de « Dispositifs parallèles à la façade » :

- dérogation art.24 en ce que l'enseigne du rez-de-chaussée se situe sur toute la largeur du rez-de-chaussée y compris au-dessus de l'entrée des logements. Ainsi l'enseigne n'est pas limité à la largeur de la vitrine;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 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 :

07/05/2021 : dépôt de la demande;

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

01/09/2021: réception des compléments;

17/10/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «09/11/2021» et émis le 02/12/2021 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 un quartier mixte;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo représente un axe structurant;

- L'immeuble n°1100 sur lequel porte la demande est un immeuble comprenant un atelier/garage au rez-de-chaussée et un logement aux étages. Il s'agit d'un immeuble mitoyen implanté à l'alignement. Il possède un gabarit R+2+T avec toiture à double versants. L'immeuble se compose de deux annexes :
 - La première est accolée au volume principal et s'étend sur 3 niveaux. Elle comprend au rez-de-chaussée un bureau et des sanitaires. Aux étages, elle se compose d'une cuisine, balcon couvert et un WC. Elle se compose d'une toiture plate;
 - La deuxième s'étend jusqu'au bout de la parcelle sur un seul niveau (le rez-de-chaussée). Elle se compose d'un atelier garage accessible depuis le rez-de-chaussée du volume principal. Cette annexe ne fait pas l'objet de la demande de permis d'urbanisme;

En situation de droit, une cour non couverte est présente entre le volume principal et la deuxième annexe. Cette cour a été couverte en situation existante de fait. Elle se compose d'une toiture plate avec un lanterneau à double pente;

La typologie de l'immeuble se compose de deux lucarnes en façades avant et arrière. La lucarne en façade arrière n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. La façade avant est revêtue d'un crépi gris, elle se compose d'une porte de garage en bois blanc sur l'ensemble du rez-de-chaussée avec une enseigne bleu et jaune. Elle se compose également de châssis blanc en bois et de seuils en pierre de taille. La façade arrière est revêtue d'un cimentage de ton sable et de châssis blanc en bois. La toiture est en tuiles terre cuite de ton rouge;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est entière bâtie;
- L'immeuble de droite (n°1102) d'une profondeur beaucoup plus réduite que celle de l'immeuble visé par la demande se compose d'un rez-de-chaussée avec commerce et de logement à l'étage. Il se compose d'un gabarit R+2+T avec toiture à double pentes en tuile terre cuite de ton rouge. La façade avant du rez-de-chaussée se compose d'un enduit de ton gris anthracite avec vitrine commerciale. Le reste de la façade est en enduit de ton blanc. Il se compose de châssis bois de ton naturel;
- La maison de gauche (n°1098) d'une profondeur similaire à celle de l'immeuble n°1102 se compose de deux annexes. La première a la même profondeur que celle de l'immeuble visé par la demande. La deuxième est indépendante du volume principal et est située en fond de parcelle. Elle se compose de deux lucarnes en façades avant et arrière de dimensions plus importantes que celles de l'immeuble visé par la demande. La façade avant se compose d'un parement en enduit de ton saumon avec des châssis de ton blanc;

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

- La création de 3 nouveaux logements aux étages : un appartement 1 chambre au 1^{er} et au 2^{ème} étage et un studio dans les combles;
- La reconfiguration du rez-de-chaussée du volume principal en vue d'y accueillir un local poubelles et un espace vélos. Le rez-de-chaussée se compose de deux accès distincts, l'un menant aux logements et l'autre accessible pour les voitures menant à l'atelier/garage;
- La mise en conformité de la lucarne arrière en augmentant ses proportions et l'augmentation des proportions de la lucarne en façade avant. Les lucarnes sont revêtues d'une casquette en trespas anthracite et les joues sont revêtues d'un bardage de type « siding »;
- La modification de tous les châssis en bois blanc en châssis PVC blanc;
- La modification de l'enseigne en y ajoutant un cadre;
- La modification du rez-de-chaussée de la façade avant par la création d'une porte de garage et d'une porte accessible pour les logements.
- La mise en conformité de la couverture de la cour intérieure;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par la création de 3 logements;
- Le gabarit de l'immeuble est légèrement modifié par l'accroissement des proportions de la lucarne avant et par la création d'une lucarne en façade arrière;
- La modification légère de la typologie architecturale de l'immeuble par le changement de typologie de l'enseigne, par la division d'accès du rez-de-chaussée et par le changement des châssis bois blanc;

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

- La création de 3 logements dans un immeuble situé le long de la chaussée de Waterloo s'envisage dans la mesure où
- Ces logements répondent au bon aménagement des lieux. Les dérogations mineures aux normes minimales d'habitabilité découlent de la configuration de l'immeuble en situation de droit. Le studio propose des dimensions correctes;

- L'accès à ces logements s'effectue de manière sécurisée par une entrée dissociée de celle menant à l'atelier/garage;
- Des locaux communs pour chaque logement sont créés au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée. L'espace vélo est facilement accessible;
- La modification de la typologie architecturale au niveau du rez-de-chaussée en façade avant s'envisage dans la mesure où elle permet une lecture claire des accès;
- Toutefois, le changement des châssis bois blanc en châssis PVC blanc est peu qualitative. Rappelons que l'immeuble voisin n°1102 se compose de châssis en bois;
- L'enseigne prévue sur toute la largeur du rez-de-chaussée de la façade est en dérogation au RCU. L'enseigne existante témoigne du passé de l'immeuble et offre un équilibre à la façade. L'ajout d'un cadre et la modification des dimensions des lettres ne sont pas souhaitables. Il y a lieu de conserver l'enseigne existante ;

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

- En matière de dérogation au Titre II du RRU :
 - Dérogation à l'article 3 en ce que les cuisines du 1^{er} et du 2^{ème} étage ont une superficie de 7,78m². Il s'agit d'une légère dérogation au regard de l'ouverture de la cuisine sur le séjour;
 - Dérogation à l'article 10 en ce que les cuisines ne sont pas éclairées;
 - Toutefois, la pièce de vie au centre de l'immeuble n'est pas éclairée en situation de droit. La circulation commune et l'ajout de la première annexe en situation de droit rendent impossible l'éclairage de la pièce habitable centrale;
- en matière de programme :
 - L'aménagement de 3 logements est cohérent par rapport au contexte urbain dans la mesure où le quartier dans lequel l'immeuble se situe est mixte de fonctions;
 - Ces 3 logements répondent au bon aménagement des lieux par rapport à un immeuble dont la configuration est complexe;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'aménagement de deux lucarnes en toiture permet au studio de répondre aux normes minimales d'habitabilité et d'en faire un logement qualitatif;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Aucun espace végétal n'existe en situation de droit et les activités présentes au sein de l'immeuble rendent impossible l'aménagement d'espace végétal;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit un espace vélo facilement accessible depuis le rez-de-chaussée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La modification de la typologie architecturale s'envisage en ce qui concerne la séparation des accès entre les logements et l'atelier/garage. Toutefois, le remplacement des châssis bois par des châssis PVC n'est pas qualitatif et ne permet pas une bonne intégration de l'immeuble par rapport aux constructions voisines. La modification de l'enseigne existante n'est pas souhaitable car elle témoigne du passé de l'immeuble et s'inscrit harmonieusement dans la typologie de l'immeuble ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Bien que les deux logements du 1^{er} et du 2^{ème} étages présentent de légères dérogations à l'éclairage naturel et à la superficie, les 3 logements renforcent l'offre en logements dans un quartier mixte;
 - L'aménagement de ces 2 logements au 1^{er} et 2^{ème} étages découlent de la configuration complexe de l'immeuble en situation de droit;
 - L'immeuble d'une profondeur importante rend difficile la pénétration de la lumière naturelle dans les pièces de vie centrales;
- Quant au studio du dernier étage, celui-ci offre des proportions et un volume corrects. Ainsi, il offre un peu plus de mixité dans cet immeuble;
- En ce qui concerne du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux – Dérogation à l'article 24 du Titre II (dérogation non sollicitée) :

- L'enseigne prévue sur toute la largeur du rez-de-chaussée de la façade est en dérogation au RCU. L'enseigne existante témoigne du passé de l'immeuble, il y a lieu de la conserver en l'état et de ne pas la modifier;

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

- Au prochain changement de châssis, prévoir des châssis en bois blanc, beige ou crème afin de permettre une meilleure intégration de l'immeuble par rapport aux constructions voisines ;
- Conserver l'enseigne existante (lettres découpées sans cadre);
- Solliciter la dérogation au RCU dans le formulaire PU;
- Respecter l'avis SIAMU ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à harmoniser la façade avant par rapport aux constructions voisines ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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, règlement régional d'urbanisme et RCU, articles n°3 et n°10 du Titre II du RRU et article 24 du Titre III 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 15/12/2021
objet n° 16

Dossier 16-46102-2021 - Enquête n° 282/21

Demandeur : Madame Bénédicte Jacobs

Situation : Chaussée d'Alseberg 428

Objet : mettre en conformité la division d'une maison en deux logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-46102-2021 introduite le 03/09/2021 par Madame Bénédicte Jacobs et visant à mettre en conformité la division d'une maison en deux logements sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 428;

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/11/2021 au 29/11/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

03/09/2021 : dépôt de la demande;

09/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/11/2021 au 29/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 2/12/2021 et joint à la demande;

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 continu au tissu parcellaire étroit et dense;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, essentiellement composé d'immeubles affectés au logement et au commerce;
- La chaussée d'Alseberg est desservie par les transports en commun (ligne de tram 51 et ligne de bus 70 de la STIB);
- L'immeuble sur lequel porte la demande est situé le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre l'avenue Messidor au Sud et la rue Emile Regard au Nord;
- Cet immeuble datant du début du XX^{ème} siècle. Aucune archive n'a été retrouvée.
- La typologie de ce bien est sans équivoque, il s'agit d'une maison unifamiliale avec un petit jardin de ville et un petit atelier en fond de parcelle;
- Sa division, la création d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et le remplacement de ses châssis en façade avant n'ont pas fait l'objet d'une autorisation;
- La largeur entre les deux axes mitoyens est faible (5,5 mètres) et le volume sous-toiture est peu profond;

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

- La mise en conformité de la division de la maison en 2 logements répartis comme suit :
 - un appartement en duplex à 2 chambres et bureau au rez-de-chaussée et 1^{er} étage;
 - un appartement sous toiture avec chambre sous comble;
 - la construction d'une circulation verticale reliant les deux niveaux du logement en duplex
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant;
- La mise en conformité de la construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :

- La densification du quartier ne peut se faire au détriment de logements pour familles, d'autant que la maison existante bénéficie d'un beau jardin de ville et se situe à proximité de nombreuses écoles primaires, commerces et parcs (du chat à l'est et parc de Forest/Duden à l'est);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension réalisée en façade arrière au rez-de-chaussée ne peut pas faire l'objet d'une régularisation simplifiée car elle ne répond pas aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/07/1992 et est soumise à un permis d'urbanisme en application de l'article 2, 2°, G du Titre I du Règlement général de la bâtisse de l'agglomération de Bruxelles (AR du 21/03/1975 en ce que celle-ci présente une hauteur sous-plafond inférieure aux normes imposées à l'époque de l'infraction et inférieure aux normes actuelles);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La parcelle possède un jardin de ville dont la taille correspond à la taille de la maison propice à accueillir une famille avec enfants;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La maison ne comprend pas de garage, la sur-densification de celle-ci risque d'entraîner des problèmes supplémentaires en terme de stationnement et de mobilité;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les châssis en façade avant appauvrissent la façade en ce qu'ils ne respectent pas aux étages le cintrage des baies de fenêtres : il y a lieu de remplacer les châssis le cas échéant par des châssis en bois reprenant la division d'origine et reprenant le cintrage des baies;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Les plans démontrent à suffisance la difficulté d'aménager le programme dans une maison d'une telle largeur,
 - En effet, la nécessité d'aménager une circulation verticale entre les deux premiers niveaux nécessite beaucoup d'emprise au regard du plan et de la largeur de la maison, et génère des espaces à la configuration compliquée, offrant peu de possibilités d'emménagement; il en résulte notamment une cuisine située au centre de la maison, sans ventilation ni fenêtre, ainsi que plusieurs dérogations au Titre II du RRU;
 - Le volume sous comble est également peu approprié à l'aménagement d'un logement indépendant, par la hauteur libre disponible, par la lucarne de faible largeur (versant arrière) et son allège importante (1,58 mètre, ce qui prive l'espace d'une vue horizontale);
 - Le programme dépasse donc les capacités du volume de la maison;
 - Il y a lieu de conserver cette petite maison qui présente une typologie évidente de maison unifamiliale;
 - Cette maison permettra par contre de répondre au besoin d'une famille;
 - Les deux appartements proposés sur-densifient de manière excessive cette petite habitation de 157 m², ce qui ne peut s'envisager;
- Les aménagements sont peu qualitatifs et dérogent au règlement régional d'urbanisme, titre II, en ce qui concerne les normes d'habitabilité :
 - Le logement du rez-de-chaussée déroge à l'article 4 (hauteur sous-plafond) en ce que le séjour inscrit dans l'extension en infraction présente une hauteur sous plafond de 2,32m;
 - Le logement sous toit déroge à l'article 8 WC qui précise « La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine » en ce que le WC donne dans la cuisine;
 - Le logement sous toit déroge à l'article 11 vue qui précise « Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m. C » en ce que le logement sous toit est éclairé uniquement par des fenêtres de toit
 - Le projet déroge à l'article 17 local vélo/poussettes qui précise « être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements » en ce que le projet prévoit un local vélo en sous-sol et difficilement accessible,
- La proposition ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux et cette maison doit rester une maison unifamiliale;

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

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