

Séance du 22 juin 2022 / Zitting van 22 juni 2022
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 01) 102/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.327-2022
Situation : Avenue des Aubépines 45
Demandeur : Monsieur et Madame Raymond Reding et Gladys Pierre Louis
(Rénover une maison uni-familiale et construire une terrasse sur pilotis)
- 02) 095/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.091-2021
Situation : Chaussée de Waterloo 1567
Demandeur : ENVIPRO S.P.R.L. - Monsieur Bruno Erpicum
(Transformer et étendre (modification de toiture) une maison uni-familiale, en 4 unités de logement, et aménager 5 emplacements de stationnement non couverts à l'avant de la parcelle)

Uniquement pour avis de la CC :

- 03) – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.402-2022
Situation : Rue du Kriekenput 69
Demandeur : Madame Mélanie Mikiels
(Isoler la toiture et les façades par l'extérieur, construire une lucarne, modifier structurellement une maison existante et supprimer l'affectation commerciale au rez-de-chaussée au profit de l'extension du logement uni-familial)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
-
- 04) 098/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.325-2022
Situation : Chaussée de Saint-Job 370A
Demandeur : Monsieur Dimitri Keller
(Rénover et agrandir des espaces sous combles d'une maison uni-familiale)
- 05) 093/22 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46.314-2022
Ligging: Winston Churchilllaan 39 bus 3
Aanvrager: de heer Emmanuel Geuten
(Het verenigen van twee appartementen gelegen op de 1^{ste} verdieping)
- 06) 097/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.322-2022
Situation : Rue Beeckman 16
Demandeur : MIRAGES S.R.L. - Monsieur André Logie
(Rénover et isoler les toitures et la façade arrière et remplacer et étendre la véranda)
- 07) 092/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.341-2022
Situation : Avenue Paul Stroobant 48
Demandeur : Monsieur Hien Adjemian
(Rénover et agrandir une maison uni-familiale, isoler les façades, remplacer les châssis, la suppression du garage, modifier l'accès vers la parcelle, modifier l'entrée de l'habitation et installer un car-port en zone de recul)
- 08) 094/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.995-2021 (art.126/1)
Situation : Drève Pittoresque 113
Demandeur : Madame Meriam Gharbi et Monsieur Cédric De Grox
(Agrandir la maison aux étages et construire un car-port)

- 09) 091/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.334-2022
Situation : Rue de Linkebeek 20
Demandeur : Monsieur Yassin El Kalai
(Démolir une annexe et reconstruire une annexe afin de rénover et agrandir une maison uni-familiale, créer une terrasse extérieure et aménager un emplacement de parking extérieur pour voiture électrique)
- 10) 096/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.387-2022
Situation : Rue Vanderkindere 425-427/Rue Dodonée 66
Demandeur : NEW FRUCTIDOR S.P.R.L. - Monsieur Tom Cornelis
(Agrandir (nouveau volume au 1^{er} étage) le commerce existant côté rue Dodonée 66 et repeindre les façades)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/06/2022
objet n° 01

Dossier 16-46327-2022 - Enquête n° 102/22

Demandeur : Monsieur et Madame Raymond Reding et Gladys Pierre Louis

Situation : Avenue des Aubépines 45

Objet : rénover une maison unifamiliale et construire une terrasse sur pilotis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46327-2022 introduite, en date du 16/02/2022, par Monsieur et Madame Raymond Reding et Gladys Pierre Louis ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale et à construire une terrasse sur pilotis sur le bien sis avenue des Aubépines, 45 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) «n°48bis&ter - Quartier Sud-Est», (approuvé arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993) 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°1.3 du PPAS n°48 bis & ter qui prescrit "Implantation", en ce que la terrasse sur pilotis est implantée à moins de 5 m de la limite parcellaire latérale et l'isolation extérieure réduit la distance de recul latérale à moins de 5 m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 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 :

16/02/2022 : dépôt de la demande ;

24/03/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

30/03/2022 : réception des compléments;

12/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet ;

16/05/2022 au 30/05/2022 inclus : enquête publique

22/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue des Aubépines est une artère locale, densément végétalisée et peu large;
- La maison n°45 sur laquelle porte la demande présente est une villa isolée implantée à l'angle de l'avenue des Aubépines et de l'avenue des Narcisses, en ordre ouvert et à une distance de 2,32 m de la limite parcellaire commune avec le bien voisin (n°13 de l'avenue des Narcisses). Elle présente un gabarit rez+T avec un rez-de-chaussée plus haut que le niveau du trottoir et du jardin. Elle se compose d'une typologie architecturale faite de façades en enduit de teinte crème, de châssis en bois peints en bleu et porte en bois peinte en bleu, et d'une toiture en tuiles rouge;

- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation, d'une zone de recul le long des deux avenues, de deux zones de retrait latéral et d'une zone de jardin. La parcelle est majoritairement végétalisée. Seule une partie de la zone de retrait latérale droite est minéralisée et clôturée.;
- La maison de droite (n°13 de l'avenue des Narcisses) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de typologie architecturale que la maison visée par la demande;
- La maison de gauche (n°45 A de l'avenue des Aubépines) est une maison à 3 façades implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit rez+T. Elle se compose d'une typologie architecturale faite de châssis en bois de teinte naturelle, d'un enduit de ton blanc avec seuils en briques et d'une toiture de ton rouge;

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

- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La construction d'une terrasse sur pilotis;
- L'isolation des façades arrière et latérale avec un parement en cimentage blanc;
- La modification des baies en façades arrière et latérale ;

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

- le réaménagement intérieur des espaces de vie améliore le confort de ces espaces et leur fonctionnement;
- l'isolation de l'habitation répond à des critères de durabilité et prévoit une teinte de parement se raccordant à celle de l'ensemble de l'habitation;
- la construction d'une terrasse sur pilotis proche de la limite mitoyenne latérale du côté de l'avenue des Aubépines (environ 2,50m) et à proximité immédiate d'un arbre à haute tige;
- que la terrasse porte atteinte à cet arbre et est très proche de la limite latérale avec le bien voisin (n°13 de l'avenue des Narcisses);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS :
 - Point 1.3 du PPAS n°48bis&ter en ce que l'isolation de la façade réduit la distance de recul avec la limite latérale parcellaire à moins de 5 m. Cette isolation ayant pour but de répondre à des critères énergétiques ne porte pas atteinte aux constructions voisines et répond à des critères de durabilité;

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

- modifier l'emprise de la terrasse sur pilotis de telle manière à ne pas l'implanter sous la couronne de l'arbre et de diminuer l'ampleur de la dérogation au PPAS;

Que cette modification répond 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'elle vise uniquement à déplacer la terrasse sur pilotis pour mieux approprier son implantation dans le cadre du jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et de diminuer l'ampleur d'une dérogation au plan particulier d'affectation du sol, voire de la supprimer;

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°1.3 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 22/06/2022
objet n° 02

Dossier 16-46091-2021 - Enquête n° 095/2022

Demandeur : S.P.R.L. ENVIPRO c/o Monsieur Bruno Erpicum

Situation : Chaussée de Waterloo 1567

Objet : transformer et étendre (modification de toiture) une maison unifamiliale, en 4 unités de logement, et aménager 5 emplacements de stationnement non couverts à l'avant de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46091-2021 introduite, en date du 25/08/2021, par ENVIRONNEMENT ET PROMOTION IMMOBILIERE c/o Monsieur Bruno Erpicum ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre (modification de toiture) une maison unifamiliale en 4 unités de logement, et à aménager 5 emplacements de stationnement non couverts à l'avant de la parcelle sur le bien sis chaussée de Waterloo 1567;

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

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

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

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

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

- la chaussée de Waterloo forme une barrière physique entre la Zone Natura 2000 et le terrain;
- l'immeuble est existant et il sera agrandi;
- le parking prévu à l'avant de la maison est un aménagement qui se retrouve sur d'autres parcelles le long de la chaussée;

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, ou suppression d'un logement en zone d'habitation;
- application de la prescription particulière 16.a12 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres);

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

○ application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°11 – aménagement de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 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 la maison voisine de gauche (1569) font les observations suivantes :*

○ *Citerne d'eau de pluie :*

- *Souhaiteraient que la citerne puisse être implantée plus avant vers la chaussée. En effet, son placement, vu sa contenance de 10.000 l demandera vraisemblablement une excavation assez profonde qui pourrait déstabiliser leur garage qui n'a pas de fondations.*

○ *Parking :*

- *L'implantation du parking et son accès vont sans doute nécessiter la suppression d'un magnifique tilleul situé sur le trottoir et de la végétation à droite sur le terrain .*

- En compensation, ils souhaiteraient qu'une haie à front de chaussée soit plantée afin d'assurer la continuité du paysage verduré de la chaussée. Faute de quoi cette portion de la chaussée ressemblera bientôt à un vaste parking.
- A noter que cette contrainte avait été imposée lors de la délivrance du permis d'urbanisme pour le n°1571 mais elle n'a jamais été respectée.
- o Jardin :
 - Bien que la végétation du quadrilatère dans lequel a, lieu la demande de permis commence dangereusement à se raréfier, ils ne trouvent que peu d'indications quant au sort réservé à la végétation existante actuellement dans le jardin et notamment quant au sort réservé à la haie mitoyenne appartenant et située sur le terrain en question.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 25/08/2021 : dépôt de la demande;
- 07/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 26/11/2021: réception des compléments;
- 24/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 28/02/2022: réception des compléments;
- 24/03/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 29/03/2022: réception des compléments;
- 29/03/2022 +1j (13/05/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
- 10/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :
 - o Bruxelles-Environnement;
 - o Vivaqua;
- 16/05/2022 au 30/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 22/06/2022 : 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 :

- o l'avis du Service Vert sollicité en date du 10/05/2022 et émis le 07/06/2022 :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

 - Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige.
 - Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie.
 - Le projet comprend toutefois l'aménagement de places de parking sous la couronne d'un pin existant, il conviendra dès lors de tout mettre en œuvre pour préserver le sujet au maximum (cf. zones de protection et fouilles manuelles ci-après).

Massifs de plantations :

Modalités :

 - Le projet prévoit la plantation d'un massif arbustif au niveau des nouveaux aménagements côté rue. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
 - Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
 - Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
 - **Arbustes :** Amélanhier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

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

Zones de recul :

Modalités :

 - Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.
 - o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 10/05/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :
- o l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 10/05/2022 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 10/05/2022 et émis le 03/06/2022;
- Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 10/05/2022;
- Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale (n°1567 de la chaussée de Waterloo) sur laquelle porte la demande est une construction issue du permis d'urbanisme 16-9004-1935, implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, non loin du carrefour formé avec l'avenue des Aubépines, située au Nord et faisant face au site classé de la Forêt de Soignes;
- La maison a subi plusieurs transformations mais semble avoir conservé sa cohérence d'origine. Elle a accueilli, jusque récemment des chambres pour les pensionnaires de l'IRSA, ainsi que des espaces de vie qui y sont liés. Cette utilisation a conduit à la suppression des éléments patrimoniaux intérieurs de l'immeuble;
- La parcelle voisine de gauche est bâtie par une maison d'habitation isolée avec zone latérale de 3 mètres à droite et 5 mètres à gauche (Sud)
- La parcelle voisine de droite (n°1565) forme l'angle de la chaussée précitée et est également bâtie par une maison d'habitation en ordre ouvert. On observe une construction secondaire (avenue des Aubépines, 2) bâtie en mitoyenneté avec le bien faisant l'objet de la demande;
- Les limites parcellaires des 3 parcelles précitées sont orientées en biais par rapport à l'alignement de la chaussée de Waterloo, soit parallèlement à l'avenue des Eglantiers, ce qui justifie l'implantation particulières des constructions existantes;
- Les limites latérales, les abords et la zone de recul de la parcelle sont abondamment verdurisées;
- La zone de recul accueille plusieurs emplacements de stationnement, au même titre que les parcelles voisines le long de la chaussée;

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

- Transformer et étendre la maison en modifiant et en rehaussant principalement le volume de toiture, afin d'y aménager 4 logements et des fonctions connexes, répartis comme suit :
 - Au rez-de-chaussée :
 - le hall commun,
 - 1 appartement à 3 chambres avec jardin,
 - Au premier niveau :
 - 1 appartement à 2 chambres avec terrasse,
 - Au second niveau :
 - 1 appartement à 2 chambres avec terrasse,
 - Au troisième niveau (sous toiture) :
 - 1 appartement à 1 chambre avec terrasse,
 - Au niveau -1 :
 - 1 cave technique,
 - 4 caves privatives;
- Réaménager la zone de recul en y implantant 5 emplacements de stationnement. Il y a lieu de noter que les parkings existants apparaissent sur les photos aériennes de 2004;
- Inscrire la maison dans les objectifs de développement durable en remplaçant l'ensemble des menuiseries extérieures ;

AVIS DE LA COMMUNE D'UCCLE

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

- Le projet densifie le nombre de logements au sein de l'immeuble en proposant une diversité de typologies, et en nécessitant de rehausser l'ensemble de l'immeuble;
- La rehausse proposée conserve la nomenclature des registres inférieurs de la maison et s'intègre à la volumétrie existante, en proposant toutefois une lecture plus contemporaine du « comble Mansart »;
- Les logements proposés présentent de belles qualités d'habitabilité, hormis le logement sous toiture quelque peu étriqué et bénéficiant de peu de dégagements spatiaux et visuels;
- La zone de recul sera principalement dédiée au stationnement et tend à préserver les arbres existants;
- Le jardin recevra des aménagements paysagers qualitatifs destinés au logement du rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :

- les appartements sont spacieux et lumineux, mis à part le logement sous toiture, ils sont dotés de tout le confort moderne, dont une ventilation à double flux, une domotique de type « home control » et une chaudière à condensation individuelle à production d'eau chaude;
- chaque logement bénéficie d'un jardin ou d'une terrasse;
- les caves et locaux techniques seront implantés au sous-sol. Chaque logement disposera d'une cave et de, au moins, un emplacement de parking extérieur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet conserve l'implantation existant de la maison;
 - la rehausse proposée respecte la nomenclature de la maison et les gabarits des constructions alentours. Toutefois, cette intervention, densifiant davantage le nombre de logements au sein de la maison, ne permet pas l'aménagement d'un appartement performant;
 - on pourrait toutefois estimer que la modification volumétrique de la maison engendre une dérogation au Titre I du RRU par rapport à la construction du garage mitoyen;
 - vu les faibles qualités d'habitabilité du logement sous toiture, il y a lieu d'unifier ces 2 niveaux en duplex;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin sont maintenus et renforcés;
 - la zone de recul recevra un aménagement paysager y implantant 5 emplacements de stationnement;
 - le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres, mais envisage l'aménagement de 2 emplacements de stationnement sous la couronne d'un arbre en zone de recul, ce qui est à éviter;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison existante bénéficie d'un garage privatif (PU 16-23691-1964) sur la droite de l'immeuble;
 - la zone ne permet pas le stationnement en voirie;
 - l'aménagement de 5 emplacements de stationnement est une réponse peu adéquate à la densification du nombre de logements au sein de la maison, unifamiliale d'origine;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande est accompagnée d'un plan de gestion des eaux de pluie. Le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 10.000 litres, reliée au système d'arrosage automatique du jardin, ainsi que pour les besoins domestiques de la maison. Le trop-plein de la citerne est connecté à une tranchée d'infiltration sur la parcelle;
- en matière d'intégration patrimoniale :
 - les façades sont préservées dans leur ensemble, à l'exception de la partie inférieure de la façade postérieure qui se voit transformée et habillée d'un grand élément vitré qui ouvre le séjour du logement inférieur au jardin;
 - la toiture est surélevée de 115 centimètres afin de créer des volumes habitables confortables sous toiture. La toiture est « tronquée » en partie supérieure afin de limiter la hauteur totale du bâtiment qui ne présente, in fine, qu'une rehausse de 20 centimètres. La ligne et la lecture du bâtiment ne sont pas affectés par cette modification;
 - l'espace créé entre le bâtiment existant et la nouvelle toiture est fermé par un ruban de verre. Cela confère une lecture légère et contemporaine de l'intervention;
 - le châssis sont renouvelés, leur division reste à l'image de l'existant à l'exception des croisillons qui ne sont pas reproduits, ce qui tend à altérer les qualités esthétiques de l'ensemble ;

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 particulière 16.al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres au pourtour des bois et forêts) :
 - Considérant la présence de la coupure importante de la chaussée de Waterloo, entre le bien et le site classé;
 - Considérant le caractère ouvert du cadre bâti assurant une perméabilité entre la forêt et les grands jardins du quartier;
 - Considérant néanmoins que l'aménagement du parking en zone de recul ne participe pas à cette transition paysagère;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - L'aménagement de la zone de recul ne répond pas aux objectifs de l'article 11 du Titre 1 du RRU en ce qu'il y est prévu l'aménagement de 5 emplacements de stationnement;

- Que cet aménagement, bien que prévu sur des revêtements semi-perméables, porte atteinte à certains arbres et aux qualités paysagères de cette zone de transition entre l'espace naturel et le quartier urbanisé;
- Que le nombre d'emplacements prévus est inhérent à la sur-densification de la maison unifamiliale, ce qui n'est dès lors pas justifiable;
- Que les aménagements de ce type et autorisés dans l'environnement immédiat sont justifiés par la mixité de ces objets (bureaux, ou équipements) par exemple le n° 1571 chaussée de Waterloo;

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

- lier le logement sous toiture à celui du 2^{ème} étage;
- conserver les divisions et caractéristiques des châssis d'origine ;
- renoncer à l'aménagement de 5 emplacements de stationnement en zone de recul, tel que proposé ;
- réduire la capacité de stationnement à 3 véhicules, les prévoir au sein du volume bâti ou sous forme de car-port (3 véhicules) à l'entrée de la parcelle à droite en minimisant la zone de manœuvre et en récupérant éventuellement le garage pour les vélos, et revoir le programme en conséquence;
- prévoir des aménagements paysagers qualitatifs, de pleine terre et pérennes, en ce qui concerne la zone de recul;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et la division de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul, notamment conservera des aménagements paysagers qualitatifs;

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

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

Avis FAVORABLE et conditionnel

AVIS DE URBAN – DU ET DPC + BRUXELLES ENVIRONNEMENT

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

- Considérant que l'immeuble présente des caractéristiques patrimoniales intéressantes à conserver et à mettre en valeur ;
- Considérant que la typologie existante de l'immeuble s'intègre dans le contexte urbanistique de l'avenue des Aubépines ;
- Le projet densifie le nombre de logements au sein de l'immeuble en proposant une diversité de typologies, et en nécessitant de rehausser l'ensemble de l'immeuble de manière peu adéquate, en créant un déséquilibre entre le volume existant et l'extension, ce qui altère les qualités architecturales de l'ensemble ;
- Vu les explications données en séance, il s'avère que l'immeuble sera entièrement isolé par l'extérieur avec une restitution de ses détails d'origine, ce qui ne peut être garanti et contribuerait à une perte des qualités architecturales de la maison. Les châssis seront remplacés par des menuiseries en aluminium et supprimant les divisions et croisillons, ce qui tend à altérer davantage la typologie d'origine ;
- La zone de recul sera principalement dédiée au stationnement, tout en préservant les arbres existants. Néanmoins, cette option, peu acceptable, au regard de la législation en vigueur, est inhérente au programme de densification proposé ;
- Le jardin recevra des aménagements paysagers qualitatifs destinés uniquement au logement du rez-de-chaussée du fait de la densification de l'ensemble ;
- Il y a donc lieu de renoncer à la rehausse, à l'isolation par l'extérieur des façades, au remplacement des menuiseries extérieures en bois par des châssis en aluminium sans divisions, ainsi qu'aux emplacements de parking en zone de recul ;
- Il y a également lieu de réduire le programme du projet à 3 logements au lieu de 4, tout en améliorant leurs qualités d'habitabilité ;

Avis DÉFAVORABLE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Avis partagé défavorable URBAN-DU et DPC + BE / favorable conditionnel COMMUNE ce qui implique l'envoi du dossier au Fonctionnaire Délégué en application de l'article 126 § 7 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/06/2022
objet n° 03

Dossier 16-46402-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Madame Mélanie Mikiels

Situation : Rue du Kriekenput 69

Objet : isoler la toiture et les façades par l'extérieur, construire une lucarne, modifier structurellement une maison existante et supprimer l'affectation commerciale au rez-de-chaussée au profit de l'extension du logement unifamilial

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46402-2022 introduite, en date du 04/04/2022, par Madame Mélanie Mikiels;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la toiture et les façades par l'extérieur, à construire une lucarne, à modifier structurellement une maison existante et à supprimer l'affectation commerciale au rez-de-chaussée au profit de l'extension du logement unifamilial sur le bien sis rue du Kriekenput, 69;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/04/2022 : dépôt de la demande;

30/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se compose de petites maisons unifamiliales;
- Le bien concerné par la demande, se situe dans la Cité Jardin du Homborch, dont l'ensemble des maisons font partie de l'inventaire d'Irismonument;
- Bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-16520/1-1952, elle se situe cependant à proximité directe de l'ensemble de logements sociaux situés en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS;
- Ce quartier de maisons de la cité du Homborch forme un ensemble cohérent qui fait partie du patrimoine de la Commune;
- Certaines ont subi au fil du temps des transformations qui portent atteinte à l'esthétique et au parti constructif d'origine de cet ensemble, notamment en ce qui concerne la nomenclature et le même le matériau des châssis, par l'usage d'aluminium et de PVC à la place du bois;
- La maison sur laquelle porte la demande est jumelée avec le n°71 et ces deux maisons sont situées sur l'angle que forment le parvis Chanteclair et la rue du Kriekenput;
- Initialement ces deux habitations comportaient un rez-de-chaussée partiellement commercial;
- La façade du n° 69 comporte un soubassement en briques de ton rouge et les façades de l'étage sont en enduit, initialement ocre clair, devenu avec le temps et la salissure, de ton gris/brun et elle constitue l'une des dernières à avoir conservé cette caractéristique. En effet les habitations allant du n°23 au n°27, ont toutes été repeinte en blanc au niveau des parties de façades enduites;

- La construction du n° 71 a subi des transformations sans autorisation préalable, telles que la suppression du commerce, la construction d'une annexe en façade arrière et la rehausse de la toiture pour une isolation par l'extérieur, rompant de ce fait l'alignement des toitures et des corniches avec le n° 69;
- Les jardins sont restés en pleine terre et végétalisés;

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

- L'isolation par l'extérieur des façades, avec finition en crépi de ton blanc;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture avec repose de tuiles de teinte rouge/brun;
- La suppression des petites lucarnes triangulaires;
- La création d'une lucarne avec bardage en bois de ton blanc et toiture plate;
- La prolongation de l'escalier pour rejoindre les combles;
- La démolition de murs porteurs, suite à la suppression du local commercial, afin d'agrandir les espaces de séjour;
- Le remplacement des menuiseries par des châssis en aluminium de teinte vert foncé;
- La création de fenêtres de toit;

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

- Le programme prévoit la rénovation de l'habitation existante ainsi que l'amélioration de ses performances énergétiques;

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

- en matière de programme :
 - la suppression de la surface commerciale au profit de l'agrandissement du logement et de ses espaces de séjour, est envisageable;
 - il est à noter que le commerce du n°71 a également été supprimé en situation de fait;
 - la fonction commerciale de cette zone est très peu développée et n'y retrouve actuellement que peu sa place, bien que le besoin de commerce de proximité dans ce quartier se fait ressentir et est prévu dans le programme du permis d'urbanisme n°16-45837-2021 portant principalement sur la densification du quartier par l'apport de 90 nouveaux logements;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la création de la lucarne se fait au niveau du pan de toiture arrière, peu visible depuis l'espace public, celle-ci peut être envisagé, pour autant que sa typologie et son gabarit s'intègre de manière plus harmonieuse dans le contexte de la maison et du cadre environnant;
 - d'autant plus que la création de cette lucarne n'est induit que pour la nécessité d'accéder à un niveau de grenier ;
 - de ce fait, il y a lieu de réduire la hauteur de la lucarne en proposant une toiture en pente, laissant une hauteur libre, par rapport à l'escalier de maximum 2,10 ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Bien que la mise en peinture en teinte blanche, à l'instar d'autres maisons du quartier puisse être envisagée, considérant la restauration et le rafraîchissement indispensable afin d'apporter une nouvelle dynamique à cette cité Jardin, l'isolation quant à elle, telle que proposée, sur la totalité des façades, supprime toute caractéristiques originelles de la typologie initiale imaginée pour le quartier;
 - Cependant, au regard des performances énergétiques à atteindre suivant les seuils actuels, une isolation peut être envisagée et d'autant plus qu'il est aisé de restituer les caractéristiques originelles de cette façade suite à l'isolation ;
 - De ces faits, l'isolation par l'extérieur peut être envisagée pour autant que les façades et la toiture soient restituées à l'identique et dont la mise en œuvre, doit être travaillée également au niveau de l'avancement des châssis, des seuils et de tout éléments constituant la typologie originelle de cette façade ;
 - Il est cependant à noter que les isolations de façades suppriment des nichoirs à oiseaux existants au niveau des anciens trous dans les façades, de ce fait, il serait intéressant de placer des nichoirs, suite à l'isolation des façades et tel que recommandé par la Ligue Royale Belge de Protection des Oiseaux ;
 - En ce qui concerne l'isolation de la toiture, suivant l'arrêté de Minime Importance du 13/11/2008 modifié le 22/03/2022, l'article 21/1 2° indique que la pose, en toiture inclinée, d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires pour autant que les matériaux et teintes des couvertures de finition initiaux soient maintenus, que la pose n'entraîne pas une diminution de la superficie nette éclairante de la pièce régulièrement destinée au logement sous le toit et que les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé ;

- Il est également à noter que la rehausse proposée permettrait de retrouver l'alignement des toitures suite à la rehausse de la toiture du n°71;
- Suite à la rehausse, le recouvrement se fait à l'identique. Cependant il y a lieu d'également restituer les petites lucarnes de forme triangulaires, faisant partie de la lecture des façades initiales et de renoncer à la création de fenêtres de toit au niveau des pans de toitures, considérant, qu'en raison des hauteurs sous plafond disponibles, l'espace de grenier ne peut en aucun cas être aménagé en espace habitable;
- Afin de conserver l'unité entre les habitations faisant partie de la Cité, il y a lieu de restituer des menuiseries en bois de ton blanc;

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

- Restituer la typologie d'origine, suite à l'isolation des façades et de la toiture, tant au niveau des matériaux et teintes des recouvrements et des châssis, que des proportions et des éléments constitutifs et faisant partie du langage architectural, tel que les outeaux (petites lucarnes triangulaires) ;
- Modifier l'implantation des fenêtres de toit en conséquence et privilégier leur positionnement en façade arrière ;
- Réduire la hauteur de la nouvelle lucarne en prévoyant une toiture en pente permettant une hauteur libre, par rapport à l'extension de maximum 2,10m ;

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 précisions en vue de mieux intégrer l'esthétique du projet dans son environnement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit participer à la cohérence paysagère de ce lieu qui comporte des constructions de diverses époques;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui 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 22/06/2022
objet n° 04

Dossier 16-46325-2022 - Enquête n° 098/22

Demandeur : Monsieur Dimitri Keller

Situation : Chaussée de Saint-Job 370A

Objet : rénover et agrandir des espaces sous combles d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46325-2022 introduite, en date du 18/02/2022, par Monsieur Dimitri Keller;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir des espaces sous combles d'une maison unifamiliale sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 370A;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle, 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 un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës.*", en ce que la hauteur de la lucarne en façade arrière à construire dépasse le profil de la toiture du voisin de droite (n°370b) de 111 centimètres et du voisin de gauche (368B) de 73 cm;
 - non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "*la largeur des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la largeur de la lucarne en façade arrière à construire fait toute la largeur de la façade;
 - non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "*le profil de toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes*", en ce que le chien-assis proposé en façade avant dépasse le profil de toiture de 2,83 mètres et celui en façade arrière dépasse le profil de toiture de 2,90 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/02/2022 : dépôt de la demande;

30/03/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/04/2022 : réception des compléments;

09/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/05/2022 au 30/05/2022 inclus : enquête publique

22/06/2022 : 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 principalement résidentiel et constitué de maisons uni ou bi-familiales;
- Dans ce tronçon de la chaussée, compris entre la rue Basse et l'avenue de la Chênaie, les constructions sont principalement implantées en recul et en ordre fermé;

- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants qui ponctue un ensemble de 6 petites maisons mitoyennes de typologie comparable et différenciées par l'aspect de leurs façades principales;
- Cette maison a été construite suite au permis d'urbanisme 16-27642-1975 et semble correspondre à la situation autorisée par ce permis d'urbanisme;
- Les façades avant et arrière comportent des châssis en PVC blanc, le permis d'origine ne renseigne ni couleur, ni matériau pour ces châssis;
- La maison unifamiliale mitoyenne de gauche et celle de droite ont le même gabarit, en termes de hauteur, leurs corniches et leur versant avant de toiture sont alignés;
- La maison, objet de la demande, est, par contre, nettement moins profonde que ses deux voisines. La façade arrière du voisin de droite (n° 370B) la dépasse à l'arrière de 2,02 mètres et la façade arrière du voisin de gauche (n°368B) la dépasse à l'arrière de 2,52 mètres;
- Le jardin profond de plus de 25 mètres est largement végétalisé et maintenu en pleine terre, hormis la terrasse aménagée et la présence d'un abri de jardin;
- La zone de recul est imperméabilisée sur toute sa surface pour permettre l'accès au garage et à la porte d'entrée;

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

- La transformation d'une chambre en un bureau à usage personnel (télétravail) au 2^{ème} étage;
- La création d'une lucarne en chien-assis habillé de zinc de teinte quartz en façade avant ne dépassant pas les deux-tiers de la largeur de façade mais dépassant de plus de deux mètres le profil de toiture et alignée au plan de la façade avant;
- L'isolation de la toiture;
- La création d'une lucarne en chien-assis habillée de zinc de teinte quartz en façade arrière sur toute la largeur de la façade dépassant de plus de deux mètres le profil de toiture;
- L'aménagement d'une chambre, d'un dressing et d'une salle de douche au 3^{ème} étage sous le volume libéré par la présence des lucarnes en chien-assis;

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

- Bien que dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme, le projet tel que présenté limite les nuisances tant en terme de perte d'ensoleillement qu'en terme de prise de vue et d'enclavement au niveau du voisinage et permet par ailleurs d'augmenter les qualités d'habitabilité de cette habitation existante;

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

- en matière de programme :
 - Le projet conserve le programme d'habitation unifamiliale;
 - Les deux nouveaux chien-assis permettent l'aménagement d'une chambre et d'une salle de douche sous combles, au dernier étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les volumes des nouvelles lucarnes en chien-assis auront un impact négligeable pour les voisins, en effet :
 - Pour rappel, la façade arrière de la maison objet de la demande est très en retrait par rapport aux façades arrières des immeubles voisins;
 - Comme les corniches seront probablement refaites, nous attirons l'attention sur le fait qu'il sera possible de placer des nichoirs à moineaux et/ou à martinets (renseignements sur le site de la Ligue Royale Belge de protection des oiseaux)
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La demande ne propose pas de modification;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - Les volumes des nouvelles lucarnes en chiens-assis aura un impact négligeable pour les voisins, en effet :
 - celle proposée en façade avant est réalisé dans le même plan que celui de la façade avant et sur les deux tiers de la largeur de la façade, ce qui ménage des espaces entre les bords de cette lucarne et les propriétés voisines;
 - Celle proposée en façade arrière, bien que dépassant les profils de toiture des immeubles voisins, ne dépasse ceux-ci que de très peu;

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

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

- Modifier l'implantation du chien-assis en façade avant en reculant celui-ci d'un mètre par rapport au plan de la façade;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que cela ne concerne que l'implantation du chien-assis en façade avant;
- d'être accessoires en ce que l'objet de la demande n'est pas modifié;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'implantation du chien-assis tel que proposé aura un impact visuel trop important en façade à rue;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §5 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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 RCU, article n°6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/06/2022
objet n° 05

Dossier 16-46314-2022 - Enquête n° 093/22
Demandeur : Monsieur Emmanuel GEUTEN
Situation : Avenue Winston Churchill 39
Objet : réunir deux appartements situés sur au 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46314-2022 introduite, en date du 11/02/2022, par Monsieur Emmanuel GEUTEN;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réunir deux appartements situés sur au 1^{er} étage sur le bien sis avenue Winston Churchill 39;

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

Vu que la demande n'a aucun impact sur l'aspect de l'immeuble, et donc sur la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol, le motif d'avis de la Commission de concertation imposé par la prescription particulière 21 du PRAS n'est pas d'application;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 19bis Avenue Winston Churchill (A.R. 06/05/1983) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 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 :

11/02/2022 : dépôt de la demande;

14/03/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/05/2022 au 30/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/05/2022 et émis le 30/05/2022 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 bâti d'immeubles à appartements multiples ou de maisons de maître, implantées en grande majorité en ordre fermé et en recul des alignements;
- L'immeuble sur lequel porte la demande, ainsi que celui sis au n°37 ont été bâtis postérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS et de sa version bis, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-30076-1987;
- Les deux appartements concernés par la demande constituent le plateau du 1^{er} étage et comportent chacun 3 chambres;

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

- Le programme prévoit la réunion de ces deux appartements afin d'en constituer un seul et d'en augmenter le programme en termes de chambres et de locaux habitables ou non;

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

- L'immeuble conserve un programme de logements multiples;
- Cette réunion de deux logements n'induit que peu de modifications structurelles;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - le nombre de logements au sein de l'immeuble est réduit de 1, au profit d'un grand logement de 4 chambres, avec un espace de bureau privatif et accessoire et des aménagements particuliers tels que de larges dressings, bibliothèque et sauna;
 - l'avenue Winston Churchill est densément bâtie et la suppression d'un logement reste anecdotique et sans impact par rapport au nombre de logements existants au sein de ce tronçon de l'avenue;
 - le grand logement proposé répond aux dispositions applicables du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et propose des espaces qualitatifs et lumineux;
 - il est également à noter que cette réunion de logements, se fait, sans grever les circulations communes et sans modifier le volume de l'immeuble existant;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/06/2022
objet n° 06

Dossier 16-46322-2022 - Enquête n° 097/22

Demandeur : S.R.L. MIRAGES c/o Monsieur André Logie

Situation : Rue Beeckman 16

Objet : Rénover et isoler les toitures et la façade arrière et remplacer et étendre la véranda.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46322-2022 introduite, en date du 17/02/2022, par la S.R.L. MIRAGES c/o Monsieur André Logie;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et à isoler les toitures et la façade arrière ainsi qu'à remplacer la véranda sur le bien sis rue Beeckman, 16;

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

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 suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*la profondeur maximale*", en ce que la profondeur de la construction dépasse celle de l'immeuble voisin le plus profond;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*la hauteur maximale*", en ce que la hauteur de la construction dépasse celle de l'immeuble voisin le plus haut;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *un réclamant émet la crainte que la création des chiens-assis altère les vues des jardins et crée de l'ombre sur ces jardins;*
- *demande que les travaux n'aient pas lieu en été pour éviter les nuisances sonores;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/02/2022 : dépôt de la demande;

29/03/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/04/2022 : réception des compléments;

10/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/05/2022 au 30/05/2022 inclus : enquête publique

22/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense et continu, proche du centre de la Commune et comprenant nombre de maisons anciennes, donnant une certaine cohérence au bâti;
- Dans ce quartier, la rue Beeckman comprend de très nombreuses maisons unifamiliales et quelques immeubles de plus grands gabarit;
- La parcelle, sur laquelle porte la demande est étroite et profonde et a une orientation ouest côté rue et est côté jardin;
- La maison mitoyenne n°16 sur laquelle porte la demande est étroite (4,68 mètres entre les axes de mitoyenneté) et présente un gabarit R+2+toiture à 2 versants qui couvre les deux premières travées en profondeur; son jardin est en longueur (plus de 30 mètres de profondeur);
- La maison mitoyenne de droite (n°18) présente un gabarit plus petit (R+1+toiture à deux versants) ainsi qu'une annexe en façade arrière, une véranda de profondeur identique à la véranda existante de droit au n°16;
- La maison mitoyenne de gauche (n°14) présente un gabarit identique (R+2+toiture à deux versants) mais possède une hauteur de corniche plus basse que celle du n°16 ainsi qu'une annexe en façade arrière très légèrement moins profonde que celle du n°16;
- Le permis 16-8826-1913 a autorisé un agrandissement en hauteur et est le premier permis disponible pour cette maison qui a donc été construite avant 1932;
- Le permis 16-31079-1990 a autorisé a autorisé un agrandissement en façade arrière;
- Le bâti environnant, occupe un parcellaire étroit, présente des gabarits variant de R+1+toiture à R+2+toiture;

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

- La déconstruction de la véranda existante et la construction d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée en façade arrière sur la moitié de la largeur de la parcelle pour ce qui dépasse de l'implantation de la véranda existante avec rehausse d'un mur mitoyen, cette annexe sera couverte d'une toiture plate et sera alignée à l'annexe de la maison voisine de droite et dépassera de 227 centimètres par rapport à celle de gauche;
- La fermeture d'une « dent creuse » en façade arrière afin de donner plus de cohérence à la façade;
- L'isolation de la façade arrière avec un enduit sur isolant de teinte gris clair et le remplacement des châssis existants par des châssis isolés en aluminium;
- La rénovation de la toiture en gardant le profil existant et en ajoutant deux lucarnes : une en façade avant et une en façade arrière, ces lucarnes seront recouvertes d'un bardage en fibro-ciment de teinte gris moyen;

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

- Bien que dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme, le projet tel que présenté limite les nuisances tant en terme de perte d'ensoleillement qu'en terme de prise de vue et d'enclavement au niveau du voisinage et permet par ailleurs d'augmenter les qualités d'habitabilité de cette habitation existante;

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

- en matière de programme :
 - Au rez-de-chaussée :
 - Le projet conserve le programme des espaces de jour de cette habitation unifamiliale et transfère la cuisine (à front de rue) du côté du jardin; l'espace de la cuisine actuelle se voit aménagé en bureau;
 - La nouvelle annexe pourvue d'une toiture plate dans laquelle vient s'aménager une verrière permet d'augmenter l'ouverture des pièces de vie et des vues sur le jardin;
 - Les espaces et les circulations du rez-de-chaussée sont rationalisés;
 - La création d'une verrière dans la toiture de cette annexe garantira un éclairage naturel dans les pièces centrales (autant que possible étant donné la configuration en enfilade des pièces);
 - Au premier étage :
 - Fermeture de la « dent creuse » (espace résiduel de 82 centimètres de large entre l'habitation et le mur mitoyen qui devient une gaine technique) et isolation de la façade arrière avec un parement en enduit sur isolant de teinte gris clair;
 - Le remplacement de châssis en façade arrière par des châssis en aluminium;
 - Au deuxième étage (toiture) :
 - L'isolation de la toiture sans en modifier le profil;
 - La création d'une lucarne en façade avant d'une largeur de 312 cm, soit 2/3 de la largeur de la façade et d'une hauteur de 174 cm avec un habillage en fibro-ciment de teinte gris moyen;

- La création d'une lucarne en façade arrière d'une hauteur de 174 cm par rapport à la corniche; ces lucarnes seront recouvertes d'un bardage en fibro-ciment de teinte gris moyen;
 - Cette lucarne à l'arrière permettra aussi l'accès pour entretien à la toiture plate qui couvre la troisième travée en profondeur; elle restera inaccessible pour d'autres raisons (utilisation en terrasse, par exemple, proscrite), un garde-corps pour empêcher cet accès est d'ailleurs prévu contre le nouveau châssis posé donnant sur cette toiture plate;
- Ces aménagements permettent un meilleur agencement des espaces;
- Ces travaux peuvent s'envisager car ils apportent une amélioration à l'habitabilité de la situation existante;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La conception des hauteurs du volume de l'annexe est clairement destinée à minimiser l'impact pour les voisins directs en limitant les rehausses de murs mitoyens au strict nécessaire;
 - La nouvelle annexe, bien que dépassant de 227 cm par rapport au voisin de gauche (n°14) est uniquement limitée sur le rez-de-chaussée et est dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Le profil de toiture du volume principal de la maison n'est pas modifié et le gabarit des lucarnes proposées en toiture est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Comme les corniches seront probablement refaites, nous attirons l'attention sur le fait qu'il sera possible de placer des nichoirs à moineaux et/ou à martinets (renseignements sur le site de la Ligue Royale Belge de protection des oiseaux)
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Il n'y a aucune modification au jardin existant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Pas de modification;
- en matière de traitement des façades :
 - L'isolation de la façade arrière n'est pas soumise à permis d'urbanisme et ne suscite aucune objection;

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

- En ce qui concerne les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La conception des hauteurs du volume de l'annexe est clairement destinée à minimiser l'impact pour les voisins directs en limitant les rehausses de mitoyens au strict nécessaire;
 - La reconstruction de l'annexe est limitée au niveau du rez-de-chaussée et augmente la profondeur existante de 120 cm, à savoir, s'aligne par rapport à la profondeur de l'immeuble voisin de droite (n°18) tout en dépassant de 227 centimètres la profondeur de l'immeuble voisin de gauche (n°14);
 - La dérogation peut être acceptée car elle est limitée au rez-de-chaussée, elle permet d'augmenter les qualités habitables des espaces de vie par ce nouvel aménagement et cette habitation, relativement petite, ne permet pas d'autre possibilité d'extension;
 - Le profil choisi pour la réalisation de la toiture de cette extension permet de minimiser les impacts pour ceux-ci en terme d'ensoleillement et de vues;
 - De ce fait, les dérogations sont acceptables;

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

- Modifier le matériau d'habillage du chien-assis en façade avant en remplaçant celui-ci par un habillage en zinc;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que cela ne concerne que le matériaux d'habillage du chien-assis en façade avant;
- d'être accessoires en ce que l'objet de la demande n'est pas modifié;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le matériaux d'habillage du chien-assis en façade avant parait peu qualitatif;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §5 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°4 et n°6 du titre I.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/06/2022
objet n° 07

Dossier 16-46341-2022 - Enquête n° 092/22

Demandeur : Monsieur Hien Adjemian

Situation : Avenue Paul Stroobant 48

Objet : rénover et agrandir une maison unifamiliale, isoler les façades, remplacer les châssis, la suppression du garage, modifier l'accès vers la parcelle, modifier l'entrée de l'habitation et installer un car-port en zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46341-2022 introduite, en date du 24/02/2022, par Monsieur Hien Adjemian;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir une maison unifamiliale, isoler les façades, remplacer les châssis, la suppression du garage, modifier l'accès vers la parcelle, modifier l'entrée de l'habitation et installer un car-port en zone de recul sur le bien sis avenue Paul Stroobant, 48;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 - zones de recul qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage*", en ce qu'il est prévu la construction d'un carport en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Observations :*
 - *Projet beau et intelligent;*
 - *Architecture moderne apporte une qualité à la rue et au quartier, pour une maison laissée à l'abandon depuis des années;*
 - *Ce projet va donner de la valeur aux propriétés adjacentes tout en respectant l'architecture et le style du quartier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/02/2022 : dépôt de la demande;

01/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/05/2022 au 30/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, construit en ordre ouvert ou semi ouvert;
- L'îlot est profond et comprend des constructions en fond de parcelle, accessibles par l'avenue Stroobant, le chemin du Crabbegat ou l'avenue Kamerdelde;
- Dans ce quartier, l'avenue Paul Stroobant est étroite et sans issue;
- La maison unifamiliale concernée par la demande a fait l'objet de divers agrandissements, octroyés par les permis d'urbanisme n° 16-5580-1930 et n° 16-16196-1952;
- Suivant le reportage photographique aérien du site Bruciel, la construction date du début du XX^{ème} siècle mais n'a conservé que peu d'éléments de décors;
- Les façades sont peintes en blanc et la toiture est en tuiles de ton rouge;
- A droite de la parcelle, il existe un accès carrossable vers la parcelle de fond du n°48a;
- Le jardin est largement végétalisé et comporte de nombreux arbres;

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

- Le programme prévoit des modifications, des agrandissements, ainsi que la rénovation d'une maison unifamiliale afin d'en faire une maison de type intergénérationnelle;

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

- Bien qu'étant conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, l'extension visible depuis l'espace public, dénature significativement la typologie de la bâtisse et n'est réalisée qu'en vue d'agrandir un espace déjà fonctionnel pour intégrer un espace de logement pour un autre membre de la famille;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation prévoit un mode d'habitation intergénérationnel tout en maintenant une maison unifamiliale;
 - les deux « espaces de logements » sont répartis, pour l'un au rez-de-chaussée et pour l'autre sur le 1^{er} étage et les combles;
 - chacun de ces deux espaces comporte une cuisine et une salle d'eau, privatives;
 - la circulation verticale n'est pas cloisonnée, garantissant le maintien d'une maison unifamiliale et la réversibilité du programme dans le temps;
 - cependant, les agrandissements tels que prévu sont peu cohérents avec le programme proposé d'un espace de logement plus petit pour un autre membre de la famille;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la demande prévoit une extension en façade arrière, qui se fait sur l'emprise de la terrasse existante et une autre extension au niveau du coin, en façade avant et latérale droite;
 - ces deux extensions sont prévues avec des toitures plates, non accessibles et traitées en toiture végétalisées de type extensives;
 - ces extensions ne comportent aucune dérogations par rapport au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et maintien des distances de plus de 3 mètres par rapport à la limite parcellaire de droite;
 - cependant, l'extension prévue en façade avant et latérale, vient se greffer de manière peu intégrée dans le contexte bâti et n'a que peu de justification par rapport à l'espace déjà disponible en plus de l'extension créée en façade arrière;
 - la construction du car-port en zone de recul, n'est quant à lui pas conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - l'entrée de l'habitation est réaménagée via une large terrasse extérieure avec un large escalier, le tout, d'une hauteur de plus de 50 centimètres par rapport au niveau du terrain naturel;
 - bien qu'un escalier menant à l'entrée puisse être envisagé, la terrasse trop fortement impactante autant pour la parcelle que pour l'esthétique de la bâtisse, doit être supprimée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - il est prévu de larges terrasses qui courent en façade arrière, latérale droite et en façade avant, participant de ce fait à augmenter davantage la superficie imperméable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'entrée de la parcelle, initialement au droit de la voirie, se fait latéralement, via l'accès vers la parcelle du n°48a;
 - le garage est supprimé au profit de l'agrandissement des pièces d'habitation, et dans ce cas pour une bibliothèque;
 - il est à noter que pour une maison unifamiliale, un garage n'est pas obligatoire, et que dès lors, que ce dernier est supprimé, il n'est pas envisageable d'accéder avec un véhicule sur la parcelle, et

d'autant plus que la demande de construire un car-port en zone de recul est également non conforme à la réglementation;

- d'autre part, la demande ne présente aucun accord sur l'utilisation de cet accès privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage et des performances énergétiques :
 - la citerne d'eau de pluie est maintenue;
 - les toiture plates sont traitées en toiture végétalisées de type extensif;
 - a terme, il sera prévu de placer des panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures plates, pour autant qu'ils soient non visibles depuis l'espace public, le placement de ceux-ci n'est pas soumis à permis d'urbanisme;
- quant aux autres aspects propres à la demande :

En ce qui concerne le traitement des façades :

 - il est prévu de maintenir les éléments de décor, tels que l'encadrement de la porte d'entrée;
 - au niveau des façades existantes, il est proposé de restituer des châssis en bois;
 - cependant, il y a lieu de maintenir les quelques éléments de décors au niveau des châssis, tels que les divisions verticales au niveau des impostes;

En ce qui concerne les nouvelles extensions :, pour autant que ces dernières puissent être acceptées :

 - le langage proposé tend à proposer un langage ancien, et ce, avec une corniche débordante en « red cedar » de teinte naturelle; il y a lieu de proposer des menuiseries de teinte et matériau correspondant à la typologie existante et originelle de la bâtisse;
 - de ces faits, il y a lieu de coordonner l'ensemble des menuiseries des façades visibles depuis l'espace public, tant au niveau de la teinte que du matériau, en privilégiant le bois de teinte naturelle ou légèrement foncée;
 - quant au langage proposé pour l'extension avant, bien qu'étant de typologie plus ancienne, la cohérence avec le bâti existant n'est pas assuré;

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

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - la zone de recul doit rester conforme aux prescriptions et comporter des aménagements paysagers;
 - il n'est pas envisageable d'y construire, ni d'utiliser la zone en espace de parking;

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

- renoncer à la construction du car-port ou à tout espace de parking en extérieur sur la parcelle;
- renoncer à la construction de l'annexe en façade avant ainsi qu'à la terrasse;
- maintenir des menuiseries en bois de ton blanc ou naturel, voire légèrement foncé;
- restituer les divisions verticales au niveau des impostes vitrées;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la cohérence de typologie doit être garantie;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut ni être bâtie ni aménagée en espace de parking;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 22/06/2022
objet n° 08

Dossier 16-45995-2021 - Enquête n° 094/22

Demandeur : Madame Meriam Gharbi

Situation : Drève Pittoresque 113

Objet : agrandir la maison aux étages et construire un car-port

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45995-2021 introduite en date du 30/06/2021, modifiée (documents indicés non indicés et non datés) le 01/04/2022 en application de l'article 126/1 §5 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Madame Meriam Gharbi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir la maison aux étages et construire un car-port sur le bien sis drève Pittoresque 113;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 QUARTIER SUD-EST approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol mais est couvert par le prescrit du permis de lotir n°44 antérieure au plan particulier d'aménagement du sol;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

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

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 déposée en date du 01/04/2022 pour les motifs suivants :

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

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande modifiée déposée en date du 01/04/2022 pour les motifs suivants :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/06/2021 : dépôt de la demande;

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

17/08/2021: réception des compléments;

15/10/2021: accusé de réception d'un dossier complet de la demande telle qu'introduite initialement;

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

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

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

08/12/2021 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

01/04/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §5 du CoBAT;

10/05/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

16/05/2022 au 30/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/06/2022 : 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 sur laquelle porte la demande est implantée en fond d'une parcelle accessible depuis la drève Pittoresque. Son jardin s'inscrit principalement à l'avant de la parcelle, à la bonne orientation;
- La construction s'étend à proximité des fonds de jardins des propriétés accessibles depuis l'avenue des Aubépines (n°156 à n°160) et de la parcelle voisine de droite (drève Pittoresque, n°111A);

- La volumétrie est découpée et dégage un volume bâti principal datant du siècle passé et un bâti secondaire au rez-de-chaussée datant de 2004 implanté en dérogation par rapport aux prescrits du permis de lotir;
- Le projet accueille une zone de stationnement en zone de cours et jardin (à gauche et à l'avant de la parcelle) non conforme au dernier permis délivré et une piscine de 32m² (à droite et également à l'avant de la parcelle), n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable;

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

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

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

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

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

En ce qui concerne le motif d'enquête et l'application de l'art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir :

- non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit "2° Implantation : a) l'implantation des constructions est libre dans les limites de bâtisse indiquées au plan, soit à 4 mètres des limites mitoyennes latérales » :
 - le projet prévoit de s'implanter dans les zones de reculs latérales non constructibles en ce qui concerne les extensions, ce qui ne peut pas s'envisager car cette proposition est trop impactante pour la propriété mitoyenne de droite (n°111A);
 - l'extension proposée au rez-de-chaussée arrière, bien qu'elle s'inscrive dans le prolongement de l'extension autorisée en 2004, ne peut s'envisager. En effet :
 - cette implantation est peu qualitative de par sa proximité anormale par rapport à la limite mitoyenne de droite (la façade latérale s'écarte de 70 cm de la limite mitoyenne) et cette anomalie n'est pas à prolonger;
 - de grands arbres existent au sein de la propriété voisine de droite n°111A dont la couronne s'inscrit au-dessus de la nouvelle extension proposée. De nouvelles fondations entraîneraient inévitablement des dégâts aux racines des arbres;
 - il y a lieu de ne pas agrandir l'extension existante au rez-de-chaussée de ce côté;
 - l'extension proposée au 1^{er} étage, en rehausse de l'annexe du rez-de-chaussée, est trop proche de la limite parcellaire également, et ne peut pas s'envisager :
 - ce volume offre un pignon aveugle fortement visible depuis la propriété voisine n°111A, ce qui n'est pas qualitatif;
 - ce volume vient conforter l'erreur urbanistique autorisée au rez-de-chaussée et qu'il ne faut pas accentuer;
 - il y a lieu de revoir le projet dans sa globalité et de prévoir une extension plus modeste qui permet de mettre davantage en valeur la maison d'origine;
 - la superficie demandée pour l'ajout d'une chambre supplémentaire doit être revue dans des proportions plus mesurées et davantage conforme au permis de lotir tout en pouvant y inscrire le programme désiré par le demandeur;
- non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit "2° Implantation : b) surface bâtie : maximum 1/6 de la superficie de la parcelle » :
 - l'emprise au sol dépasse la superficie maximale;
 - le terrain présente une superficie de 1.058 m² et permet donc une superficie de 425 m². Le projet dépasse cette valeur maximale de 3m², ce qui est extrêmement limité. La réduction de la superficie de l'extension souhaitée permettra de supprimer cette dérogation;

- non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit « 3° Matériaux : les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons » :
 - l'extension propose de l'enduit comme finition;
 - cette proposition pourrait s'envisager. En effet, l'extension autorisée en 2004 est enduite et le projet s'inscrit de manière logique au-dessus de cette construction et dialogue avec celle-ci;
 - cependant, le projet devant être revu dans sa globalité, les matériaux seront réanalysés lors de l'introduction de la prochaine mouture;
- non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit « 4° toiture : à versants inclinés de 35° minimum » :
 - l'extension prévue est à toiture plate : la toiture plate pourrait s'envisager car elle marque la différence d'époque entre l'ancienne bâtisse et la nouvelle construction mais de nouveau, le projet sera réanalysé dans sa globalité et une toiture à versant dans le prolongement de la maison principale est une option qui pourrait également s'envisager;
- non respect de article IV - zone de cours et jardins qui prescrit « 2° Implantation des constructions secondaires : a) les toitures seront obligatoirement à versants. b) elles auront au maximum une surface de 30m² et une profondeur maximum de 7.50m. c) elles seront écartées des mitoyennetés de 2 mètres au moins » :
 - le carport est à toiture plate, présente une superficie de 42m² et une profondeur de 12.50m et s'implante à 50cm de la limite mitoyenne;
 - cette proposition est excessive et ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - il y a lieu de se conformer au prescrit et de revenir à la situation initialement autorisée dans le permis de 2004;

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

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

- La maison d'origine présente un intérêt patrimonial qu'il y a lieu de revaloriser;
- L'extension autorisée au rez-de-chaussée est « malheureuse » tant par son implantation que par ses proportions et le projet ne peut aggraver la situation;
- Il y a lieu de proposer un projet d'extension plus modeste qui permettrait de remettre en valeur la maison d'origine plutôt que de l'écraser;
- Il y a lieu de revoir le projet dans sa globalité et de proposer une extension proportionnée au bâti existant;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 01/04/2022.

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

- La construction d'une extension au 1^{er} étage sur l'annexe existante et dans le prolongement du corps de maison principal;
- La construction d'une lucarne dans la toiture de la maison;
- La construction d'un car-port en zone de jardin;
- La mise en conformité de la zone de stationnement et de la construction d'une piscine;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- En ce qui concerne le gabarit :
 - Le projet modifié ne déroge plus à l'article n° II du permis de lotir- zone de construction en ordre ouvert qui prescrit « 4° toiture : à versants inclinés de 35° minimum ». En effet, l'extension prévue prévoit une toiture à versants dans le prolongement de la toiture de la maison principale;
 - Le projet modifié propose la mise en place d'une lucarne dans le versant avant de la toiture de la maison : Celle-ci se conforme au règlement régional d'urbanisme et permet d'offrir un accès plus aisé à une des chambres en agrandissant le palier d'accès au droit de sa porte d'accès;
- En ce qui concerne la piscine :
 - La piscine s'implante à plus de 2 mètres de la limite mitoyenne et le jardin conserve une perméabilité suffisante;
 - La parcelle est refermée, à l'avant, par une haute haie;
 - la piscine peut être conservée, car elle répond, dans ce cas de figure, au bon aménagement des lieux;

- Le taux d'imperméabilisation final est de 43%, ce qui n'est pas excessif;
- En ce qui concerne la superficie bâtie :
 - Le projet modifié ne prévoit plus d'extension au rez-de-chaussée et par conséquent ne déroge plus à l'article n° II du permis de lotir - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit "2° Implantation : b) surface bâtie : maximum 1/6 de la superficie de la parcelle »;
 - l'emprise au sol construite ne dépasse donc plus la superficie maximale autorisée;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête et l'application de l'art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir :

- non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit "2° Implantation : a) l'implantation des constructions est libre dans les limites de bâtisse indiquées au plan, soit à 4 mètres des limites mitoyennes latérales » :
 - le projet modifié ne prévoit plus d'extension au rez-de-chaussée;
 - le projet prévoit de s'implanter dans la zone de recul latéral non constructible en ce qui concerne l'extension au 1^{er} étage afin d'y inscrire une chambre parentale;
 - l'extension, fortement réduite par rapport au projet initialement introduit, s'inscrit dans le prolongement de l'extension autorisée en 2004 et peut s'envisager telle que proposée;
 - en effet, le projet modifié prévoit de diminuer fortement l'impact du nouveau pignon (implanté à 70 centimètres de la limite mitoyenne de droite (n°111A) en proposant de limiter la profondeur de celle-ci à la profondeur de la maison existante et en se « calquant » sur le profil de la toiture de la maison;
 - le projet modifié est revu dans sa globalité et prévoit donc une extension plus modeste qui permet de mettre davantage en valeur la maison d'origine et peut donc s'envisager;
 - le projet modifié propose un pignon nettement moins impactant pour le voisin de droite;
- non-respect de l'article n° II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit « 3° Matériaux : les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons » :
 - l'extension propose de l'enduit comme finition;
 - cette proposition peut s'envisager. En effet, l'extension autorisée en 2004 est enduite et le projet s'inscrit de manière logique au-dessus de cette construction et dialogue avec celle-ci;
- non respect de l'article IV - zone de cours et jardins qui prescrit « 2° Implantation des constructions secondaires : a) les toitures seront obligatoirement à versants. b) elles auront au maximum une surface de 30m² et une profondeur maximum de 7.50m. c) elles seront écartées des mitoyennetés de 2 mètres au moins » :
 - le carport est à toiture plate, présente une superficie de 42 m² et une profondeur de 12.50 m et s'implante à 50 centimètres de la limite mitoyenne;
 - cette proposition est excessive et ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - il y a lieu de se conformer au prescrit et de revenir à la situation initialement autorisée dans le permis de 2004;

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

- Le projet modifié propose un projet d'extension plus modeste qui n'écrase plus la maison d'origine;
- le projet modifié a été revu dans sa globalité et propose une extension proportionnée au bâti existant;

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

- revenir à la situation initialement autorisée dans le permis de 2004 pour l'implantation des emplacements de stationnement en zone de recul
- fournir les plans à l'échelle 1/50^{ième} et le plan d'implantation au minimum à l'échelle 1/500^{ième}

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'extension est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'implantation d'emplacements de stationnement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés et les échelles adaptées;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations 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 22/06/2022
objet n° 09

Dossier 16-46334-2022 - Enquête n° 091/22

Demandeur : Monsieur Yassin El Kalai

Situation : Rue de Linkebeek 20

Objet : démolir une annexe et reconstruire une annexe afin de rénover et agrandir une maison unifamiliale, créer une terrasse extérieure et aménager un emplacement de parking extérieur pour voiture électrique

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46334-2022 introduite, en date du 22/02/2022, par Monsieur Yassin El Kalai;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une annexe et à reconstruire une annexe afin de rénover et agrandir une maison unifamiliale, à créer une terrasse extérieure et à aménager un emplacement de parking extérieur pour voiture électrique sur le bien sis rue de Linkebeek, 20;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 46bis FOND DE CALEVOET (AGRBC 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.B.d matériaux qui prescrit "*Les matériaux extérieurs seront pour les menuiseries : Celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes*", en ce qu'il est prévue des menuiseries en aluminium;
 - non-respect de l'article n°0.B.n annexes qui prescrit "*Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20m Un des côtés des annexes peut être construit à la limite de la parcelle dans le cas d'une construction entre mitoyens ou en about. Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plate-formes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres*", en ce que la nouvelle annexe est sur deux niveau et sur la totalité de la largeur de la façade arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *refus de servitude de passage carrossable pour tous véhicules motorisés, elle sert déjà au n°12 14 et 16;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/02/2022 : dépôt de la demande;

01/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/05/2022 au 30/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/06/2022 : 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 est constitué de constructions en mitoyenneté ou groupées, implantées en recul ou à l'alignement;
- La maison unifamiliale, n°20, sur laquelle porte la demande est accolée, en façade arrière, à la maison n°22/24, et est accessible via une servitude piétonne d'une largeur d'environ 1m;
- Elle fait partie d'un ensemble de bâtisses d'un ancien hameau. Il n'a pas été retrouvé trace, dans les archives, des plans de la construction de la bâtisse;
- De gabarit R+1+toiture à versants, ses façades sont en briques de ton brun-rouge et la toiture en tuiles de teintes brun-rouge;
- Les menuiseries ont été conservées en bois de ton foncé;
- En façade arrière, une annexe, comportant une salle-de-bain et des WC, a été construite, le long de la mitoyenneté de droite;
- La maison n°22/24 comporte le même gabarit et la maison mitoyenne n°26, à droite, est implantée avec un recul suivant le tracé de la voirie;
- Le pignon mitoyen du n°26, comporte des baies avec vitrage transparent, sur la parcelle concernée par la demande. Il existe un accord entre propriétaires qui n'a pas fait l'objet d'un acte notarié;
- Du côté gauche, une servitude de passage carrossable, dessert les habitations n°10/12, n°14 et n°16 et cet accès est séparé de la servitude piétonne de la parcelle concernée par la demande, par un muret bas en partie avant et une clôture en about;
- Le jardin est végétalisé et en pleine terre;

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

- La démolition de l'annexe existante;
- La reconstruction d'une annexe sur deux niveaux, isolée avec une finition en enduit de ton blanc cassé et un soubassement en pierre bleue;
- L'isolation de la façade latérale gauche et de la façade arrière, avec finition en enduit sur isolant de teinte blanc cassé;
- L'agrandissement des baies;
- Le percement de baies au niveau du pignon mitoyen de droite avec vues sur la parcelle mitoyenne du n°26;
- Le remplacement de toutes les menuiseries par des châssis en aluminium de teinte noir, de meilleure performance énergétique;
- L'aménagement d'une terrasse imperméable au niveau du jardin;
- L'aménagement d'un emplacement de parking extérieur le long de la terrasse et en arrière de l'habitation;
- Le réaménagement de l'accès latéral avec la création d'un large escalier vers le seuil d'entrée;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement et la rénovation d'une maison unifamiliale ainsi que l'aménagement d'un emplacement de parking extérieur;

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

- L'agrandissement et la rénovation de cette maison unifamiliale est acceptable, moyennant la limitation des servitudes vues, des impacts en matière de gabarit et d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'ilot;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - la reconstruction de l'annexe, permet l'aménagement de pièces de vie, en communication directe avec les espaces extérieurs situés en façade arrière, ainsi que l'aménagement d'une chambre supplémentaire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la reconstruction d'une annexe augmente l'emprise de 13% mais reste comprise dans les valeurs maximales prévues par le PPAS;

- cette annexe est prévue en retrait par rapport à la maison mitoyenne de droite, n°20 afin de lui permettre de conserver ses prises de jour au niveau de la mitoyenneté ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement de la terrasse et de la zone de parking, induisent une augmentation de la surface imperméable de 16%, et relègue de ce fait la surface plantée et perméable encore plus profondément au sein de la parcelle;
 - bien qu'une terrasse puisse être envisagée, celle-ci doit être située au niveau du terrain naturel et se limiter à une profondeur maximale de 2,50m;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation de droit;
 - afin d'éviter un espace de parking extérieur en contradiction avec les volontés Régionales et Communales actuelles, un espace de stockage des vélos peut être aménagé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modifications des techniques existantes;
- quant aux autres aspects propres à la demande, concernant les servitudes de vues :
 - la demande comporte de nombreuses servitudes de vues. En effet la situation existante comporte des baies des maisons mitoyennes donnant sur les parcelles voisines, et ce avec des vitrages translucides;
 - bien qu'il existe des accords entre propriétaires, ces servitudes de vues n'ont jamais fait l'objet d'actes notariés;
 - la demande prévoit la création de deux nouvelles baies avec vitrage transparent au niveau du pignon mitoyen de droite et donnant sur la zone de recul du n°26, et ce, sans accord préalable du propriétaire mitoyen;
 - afin de préserver les intimités et limiter le nombre de servitudes impactantes, il y a lieu de renoncer à ces baies supplémentaires ou de prévoir des vitrages fixes en verre sablé;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot :
 - bien qu'il soit prévu par le PPAS, en vertu de l'article 8.B (zone de rénovation résidentielle et tertiaire à caractère vert) qu'un emplacement de parcage puisse être aménagé au niveau de l'aire non bâtie, le PRAS prévoit de préserver les intérieurs d'ilot et les prérogatives actuelles de la Région et de la Commune, tendent à strictement limiter la pénétration des véhicules au sein des intérieurs d'ilot;
 - l'emplacement, tel que situé, induit un accord notarié pour utiliser la servitude de passage des habitations n°10 à 16, non présent dans le dossier;
 - il est à noter que l'habitation construite antérieurement au PPAS, ne comportait aucun garage en situation de droit et qu'il ne s'agit dès lors pas d'une dérogation au PPAS concernant le nombre d'emplacements de parcage à prévoir par habitations;
 - considérant par ailleurs qu'au niveau des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, la présence d'un emplacement de garage, n'est pas obligatoire pour les maisons unifamiliales, et qu'un local vélo peut aisément être aménagé au sein de l'habitation ou en extérieur, la demande, pour ces faits, ne peut être acceptée;
- application de l'Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - article n° 0.B.d - matériaux :
 - au regard de la typologie ancienne des bâtisses du groupe, faisant partie d'anciennes fermes, autant qu'au regard des prescriptions du PPAS, l'aluminium est peu cohérent et ne peut être acceptable au niveau des façades visibles depuis l'espace public;
 - de ce fait, il y a lieu de maintenir, au niveau du bâti existant, les menuiseries en bois et dans une teinte cohérente avec la typologie ;
 - d'autant plus que lors de la Commission de Concertation, le demandeur a notifié son intention de renoncer à l'isolation par l'extérieur des façades du bâtiment existant et sa volonté de rénover la brique existante, et ce afin de restaurer et mettre en valeur la typologie originelle ;
 - article n° 0.B.n - annexes :
 - vu la configuration de la parcelle, la construction d'une annexe sur la totalité de la largeur de la façade arrière et sur deux niveaux, est acceptable, considérant que les passages latéraux permettent un recul important et n'impacte pas davantage les parcelles voisines ;

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

- prévoir un vitrage fixe en verre sablé au niveau du mur mitoyen de droite ;
- renoncer à l'aménagement d'un emplacement de parking extérieur;
- maintenir les façades du bâtiment existant en brique et prévoir le remplacement des menuiseries par du bois dont la teinte et les divisions correspondent à la typologie originelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs, de matériaux de menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur l'intérieur d'ilot doit limité ;

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°0.B.n 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 22/06/2022
objet n° 10

Dossier 16-46387-2022 - Enquête n° 096/22

Demandeur : S.P.R.L. NEW FRUCTIDOR c/o Monsieur Tom Cornelis

Situation : Rue Vanderkindere 425 - 427 / Rue Dodonée 66

Objet : agrandir (nouveau volume au 1^{er} étage) le commerce existant du côté de la rue Dodonée, 66 et repeindre les façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46387-2022 introduite en date du 22/03/2022 par la S.P.R.L. NEW FRUCTIDOR c/o Monsieur Tom Cornelis;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir (nouveau volume au 1^{er} étage) le commerce existant côté rue Dodonée 66 et repeindre les façades sur le bien sis rue Vanderkindere 425 - 427 / rue Dodonée 66;

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

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité 1. - GENERALE;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.9 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'accroissement de superficie des immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan;
- 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 "§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que l'extension proposée s'inscrit sur plus des ¾ de la profondeur de la parcelle;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *impact visuel vers et depuis les propriétés voisines + diminution de la valeur du bien des voisins + impact au niveau de l'ensoleillement + Impact sonore à vérifier,*
- *apprécie les commerce pour différentes raisons mais craintes diverses : vis-à-vis important + pq ne pas prévoir les bureaux aux étages des bâtiments existants + possibilité de sortir sur le toit pour s'aérer + ombre sur les jardins de l'ilot + caractère inesthétique de l'extension (matériau en bois et végétalisation des toitures) + couleur choisie + terrasse accessible ou non ?*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/03/2022 : dépôt de la demande;

10/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/05/2022 au 30/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 10/05/2021;

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 d'habitation, urbanisé en ordre continu, comprend la rue Vanderkindere, artère commerciale de quartier très active;
- La rue Vanderkindere comprend de nombreux immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages, tel ceux sur lesquels porte la demande;
- La demande porte sur l'agrandissement d'un commerce existant (« proximi delhaize ») qui s'inscrit à l'angle de la rue Vanderkindere et de la rue Dodonnée;
- Ce grand commerce s'inscrit au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles, à savoir les n°s 425 et 427 de la rue Vanderkindere et se prolonge au rez-de-chaussée du n°66 rue Dodonnée;
- Ces parcelles sont inscrites en zone d'habitation au PRAS et ce tronçon de la rue Vanderkindere n'est pas bordé d'un liseré de noyau commercial;
- Cette parcelle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2011 (permis d'urbanisme n°16-39863-2011) qui a autorisé la réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux : il ne s'agissait donc pas de l'accroissement de la superficie de plancher existante (pas de création d'une nouvelle surface commerciale mais annexion d'une surface commerciale existante) , par conséquent, cette demande n'était pas soumise à l'application de la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol;
- Ce grand commerce présente une superficie de 497m² en situation existante et dépasse donc la superficie maximale autorisée par le PRAS en zone d'habitation (300m²) : « **2.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.**
- *La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes: 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques; 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone; 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité »;*
- Les îlots voisins sont inscrits en zone mixte et en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol et comprennent plusieurs commerces alimentaires de qualité (traiteur, poissonnier, légumier, boucher,...);
- Ce commerce du coin faisant l'objet de la demande couvre l'ensemble des parcelles et n'accueille aucune zone perméable;
- Les étages sont affectés au logement;
- Ses façades ont été peintes en rose sans autorisation préalable. Elles datent du début du siècle dernier et sont reprises à l'inventaire du patrimoine Bruxellois;

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

- L'agrandissement du commerce par la construction d'une extension au 1^{er} étage côté rue Dodonnée;
- La mise en peinture des façades en gris clair;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve les superficies de logement existantes et leurs accès séparés du commerce;
 - le projet propose une extension en vue d'améliorer les espaces sociaux pour le personnel (un vestiaire avec des casiers personnels, des sanitaires, une grande cuisine et espace de détente, un grand bureau) et répondre aux exigences réglementaire du code du travail ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - il y a lieu d'améliorer la situation et d'offrir une finition esthétique pour les plateformes à toiture plate existante et nouvelle : il y a lieu de prévoir une toiture verte sur le toit de la nouvelle extension et de prévoir au minimum une finition esthétique (gravier ou toiture verte) pour la plateforme existante;
 - ces toitures ne peuvent en aucun cas être utilisées comme terrasses;
- en matière d'intimité avec les propriétés voisines :
 - ces locaux ne seront exploités que durant les heures d'ouvertures et n'occasionneront que peu de nuisances sur les propriétés voisines;

- cependant, afin de réduire les vues vers l'intérieur de l'îlot, il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur et de diminuer le nombre de fenêtres situées sur la façade latérales et d'en prévoir au sein de la façade avant du nouveau volume;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde) :

- Considérant que les immeubles de la demande se situent en zone d'habitation, dans un îlot voisin bénéficiant chacun d'un liseré de noyau commercial le long de la rue Vanderkindere;
- Que la superficie de commerce en zone d'habitation ne peut excéder 150m² (prescription 2.3) et qu'elle peut être portée à 300m² par immeuble et par projet, à certaines conditions;
- Que le commerce existant a déjà une superficie de 497m², ce qui dépasse le second seuil de superficie prescrit par le plan régional d'affectation du sol;
- Que la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol permet l'extension de 20% à certaines conditions dont celles de respecter les caractéristiques urbanistiques de l'îlot;
- L'application de la prescription générale 0.9. du plan régional d'affectation du sol (clause de sauvegarde) peut s'envisager étant donné que le commerce se situe entre deux tronçons de la rue avec liseré de noyau commercial et complète l'offre des autres commerces;
- Considérant qu'en raison du cadre environnant, des circonstances et des conditions émises, une telle demande peut être acceptée;

En ce qui concerne l'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 et le non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain" :

- L'extension proposée s'inscrit sur plus des ¾ de la profondeur;
- Le volume proposé s'inscrit le long d'un pignon en attente et ne dépasse pas la profondeur du mitoyen sur lequel il s'accrole;
- Vu l'orientation de la parcelle et la faible hauteur de ce nouveau volume, celui-ci ne portera que peu préjudice à l'ensoleillement des jardins jouxtant le bien (incidence en fin de journée);
- Cependant, le retrait proposé en façade arrière n'est pas suffisant et il y a lieu de se conformer au règlement régional d'urbanisme et de limiter la profondeur du nouveau volume au ¼ de la profondeur de la parcelle afin de limiter encore l'impact de ce volume sur son environnement immédiat (parcelle d'angle);

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 et l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- Le projet propose un nouveau volume contemporain en bardage en zinc de ton foncé : la mise en place d'un matériau contemporain afin de marquer la différence d'époque pourrait éventuellement s'envisager mais la teinte foncée ne peut pas s'envisager car ce volume assombri à la fois l'espace public et les propriétés avoisinantes qui ont une vue plongeante sur ces façades : il y a lieu de proposer une teinte claire ou un autre matériau et prévoir un recul de la façade avant (minimum 60cm) afin de rendre ce volume plus discret depuis l'espace public et conserver la lecture du bâti plus ancien;
- La mise en place d'un enduit de teinte gris moyen ne peut pas s'envisager : il y a lieu de revenir à un enduit blanc ou beige conformément à ce qui se faisait au début du siècle dernier;

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

- prévoir une toiture verte sur le toit de la nouvelle extension et prévoir une finition esthétique pour la plateforme existante;
- préciser sur les plans que les plateformes sont inaccessibles;
- revoir l'aménagement intérieur des locaux et modifier l'implantation des fenêtres (privilégier les fenêtres en façade rue Dodonnée) afin de diminuer l'impact sur l'intérieur d'îlot et sur les jardins des propriétés de la rue Vanderkindere;
- reculer la façade avant du nouveau volume de minimum 60cm;
- reculer la façade arrière du nouveau volume de manière à se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur;

- prévoir un enduit blanc ou beige pour l'ensemble des façades de l'immeuble existant;
- proposer une teinte claire ou un autre matériau pour le nouveau volume proposé;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent que des modifications esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

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