

Séance du 6 janvier 2021 / Zitting van 6 januari 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 279/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.391-2020
Situation : Chaussée de Saint-Job 719
Demandeur : Les Mélèzes SRL - M. Carlos de Meester de Betzenbroeck
(Rehausser et rénover un immeuble existant, ajouter deux logements supplémentaires)

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.461-2020
Situation : Avenue des Statuaires 163
Demandeur : Royale Botanique Estate SPRL -
(Régulariser les menuiseries extérieures au regard du permis d'urbanisme n°16-44311-2018)
(Bien situé dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1^{er} du CoBAT)

-
- 3) 274/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.387-2020
Situation : Avenue du Vert Chasseur 21
Demandeur : Monsieur Laurent DEHASSE
(Démolir une maison uni-familiale pour construire une villa à appartements comprenant 4 logements et un parking de 8 emplacements en sous-sol, et abattre un arbre à haute tige (magnolia))

- 4) 271/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.321-2020
Situation : Chaussée de Waterloo 690
Demandeur : FSB Medical SRL - M. Bashirtash Saeed
(Changer l'affectation d'un commerce en équipement, création d'une clinique dentaire)

- 5) 276/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.407-2020
Situation : Avenue Dolez 41
Demandeur : TMS CONSULT SPRL - M. Emmanuel Poznanski
(Transformation lourde d'un entrepôt en deux logements, réaménagement d'un garage en atelier, démolition de boîtes de garages et réaménagement de l'intérieur d'îlot en jardin)

Avis reporté de la CC du 25/11/2020 - Uniquement pour avis de la CC :

- 6) 263/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.381-2020
Situation : Chaussée d'Alseberg 1064
Demandeur : Monsieur Samo FERMAN
(Diviser une maison uni-familiale en deux duplex, créer une lucarne en façade arrière et agrandir une lucarne existante en façade avant)
- 7) 278/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.488-2020
Situation : Rue Groeselenberg 156
Demandeur : M. et Mme Stéphane DEWULF et Maria DAVILLA
(Isoler l'ensemble des façades par l'extérieur et remplacement de la toiture (sans modification de volume), et mise en conformité de l'aménagement des combles)
- 8) 273/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.400-2020
Situation : Avenue de la Chênaie 45
Demandeur : M. et Mme Philippe et Céline SCHAFFNER-DEHOUT
(Démolir une maison existante pour reconstruire une maison uni-familiale)

- 9) 272/20 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-45.412-2020
Ligging: Vanderkinderestraat 459
Aanvrager: Mijnheer Philippe THILL
(Renovatie van een eengezinswoning)
- 10) 277/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.452-2020
Situation : Avenue de la Sapinière 44
Demandeur : Monsieur Victor BADIN
(Transformer et étendre une maison d'habitation de 2 appartements afin d'y aménager une maison uni-familiale, mettre en conformité certaines transformations apportées depuis la construction de l'immeuble)
- 11) 275/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.389-2020
Situation : Chaussée d'Alseberg 734
Demandeur : Ouria-Optic SPRL - M. Fouad Ouriaghli et Mme Loubna Boukha
(Transformer le logement existant situé aux étages d'un immeuble de commerce, créer 2 terrasses en façade arrière et modifier la façade commerciale avant au niveau du rez-de-chaussée)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/01/2021
objet n° 01

Dossier 16-45391-2020 - Enquête n° 279/20

Demandeur : S.R.L. Les Mélèzes c/o Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck

Situation : Chaussée de Saint-Job 719

Objet : rehausser et rénover un immeuble existant, ajouter deux logements supplémentaires

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45391-2020 introduite, en date du 30/06/2020, par la S.R.L. Les Mélèzes c/o Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser et rénover un immeuble existant, ajouter deux logements supplémentaires sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 719;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°55 - Quartier Saint-Job - Benaets (A.R. 07/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au RRU;

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

Que la demande est régie par les articles du RCU et se conforme au RCU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II.8.2.2 enseignes et publicités qui prescrit "*la surface des enseignes apposés parallèlement au plan des façades est limitée à 2m² dans les zones de service*" en ce que le cumul des enseignes actuelles atteint environ 10m²;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.2 profondeur des bâtiments principaux qui prescrit "*La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres (12m3V)*" en ce que la profondeur, terrasses comprises dépasse largement les 12m;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.3 hauteur des bâtiments principaux qui prescrit "*La hauteur maximum à rue sous corniche des bâtiments est fixée au plan par le nombre de niveaux (3 = Rez + 2 étages)*" en ce que le niveau projeté est de 4 (R + 3 étages);
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 matériaux de façade qui prescrit "*d'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : les briques de parement de couleur brun rouge nuancé et les cimentages et crépis peints dans des tons clairs*" en ce que la façade rehaussée est en parement de type équitone de teinte noire;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2 matériaux de toiture qui prescrit "*Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence*" en ce que la nouvelle toiture comporte un revêtement en terre cuite de teinte noire;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 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 :

30/06/2020 : dépôt de la demande;

21/08/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/11/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

07/12/2020 au 21/12/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/11/2020;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat de type semi-continu, témoin d'un ancien noyau villageois, comprenant également des ateliers et des petites entreprises artisanales;
- Dans ce quartier, la chaussée, vu son accès carrossable plus aisé, comprend plusieurs centres artisanaux et commerces complémentaires à ses activités;
- L'immeuble sur lequel porte la demande a été construit fin des années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25073-1967 pour un bâtiment industriel avec 1 logement;
- Il comporte un gabarit R + 2 et toiture plate. L'entrée carrossable se développe sur une hauteur de deux niveaux et rejoint l'atelier situé sur la partie arrière de la parcelle;
- La situation de droit comporte un atelier et un dépôt;
- Le rez-de-chaussée comporte actuellement une surface commerciale avec un espace d'atelier attenant au commerce. Un accès indépendant mène au niveau du logement de deux chambres situé au 2^{ème} étage et entièrement tourné vers l'intérieur d'ilot. La partie avant comporte un bureau avec des sanitaires;
- La façade est typiquement industrielle et comporte un parement de teinte blanche;
- Les enseignes actuelles ne se conforment pas au PPAS et entourent entièrement l'entrée carrossable;
- L'entièreté de la parcelle est bâtie;
- Les deux immeubles mitoyens comportent du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages. Ils sont tous deux plus haut et ce avec une toiture en pente avec un départ en profil Mansart;

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

- La rénovation de tous les niveaux et des parties communes avec modifications structurelles;
- La construction d'un nouvel étage avec revêtement de façade en bardage de type Eternit Equitone de teinte noire et menuiseries en bois de ton blanc avec toiture en pente couverte de tuiles en terre cuite de ton noir;
- La création de deux terrasses en façade arrière;
- L'agrandissement de baies en façade arrière;
- La végétalisation des toitures plates (de type extensif);
- La mise en peinture de la porte d'entrée en bois dans une teinte noir (RAL 7021);

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité du changement d'affectation du rez-de-chaussée d'atelier et dépôt vers du commerce avec atelier attenant ainsi que les enseignes et d'autre par la suppression de la fonction bureau attenant au commerce pour un logement supplémentaire et la rehausse de l'immeuble afin d'y ajouter encore un logement supplémentaire;

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

- La situation de fait de l'utilisation du commerce avec atelier correspond mieux aux dispositions du PPAS;
- En effet la situation de droit comportait un atelier au niveau du bâtiment principal et un espace de dépôt en intérieur d'ilot alors que la situation de fait comporte en zone de service, un commerce et en zone d'atelier, l'atelier attenant au commerce;

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

- en matière de programme :
 - l'utilisation de la surface commerciale répond aux dispositions prévues par le PPAS;
 - en effet, le commerce est limité au bâtiment principal, au niveau de la zone de services et la partie arrière comporte les activités d'ateliers et de stockage du commerce au niveau de la zone d'ateliers;
 - un espace de bureau est maintenu au 1^{er} étage pour le commerce, ainsi qu'un espace de rangements;
 - l'entrée privative vers les logements est maintenue et garantit l'offre de locaux communs de stockage des vélos et de rangements privatifs pour chacun des logements;
 - le logement existant est simplement rénové et les baies en façades arrière sont agrandies afin de tendre vers les dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le logement existant comporte deux chambres, le nouveau logement au 2^{ème} étage propose 1 chambre et le logement au 3^{ème} étage comporte 3 chambres;
 - le nouveau programme garanti une mixité au niveau des unités;
 - l'ensemble des logements sont qualitatifs, comportent des surfaces qui répondent aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme, ainsi que des circulations rationalisées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le nouveau gabarit induit des dérogations au PPAS tout en respectant les limites prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'entièreté de la parcelle est bâtie, et ce, en situation de droit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble comporte deux emplacements de parcage pour le commerce;
 - il ne s'agit cependant pas d'une situation de droit et une fois les deux emplacements occupés, l'entrée et la sortie du commerce sont peu utilisables;
 - il y a dès lors lieu de limiter le nombre d'emplacements de parcage alloué au commerce à un seul emplacement;
 - l'immeuble ne comporte, en situation de droit, aucun emplacement de parcage pour le logement et la mise à disposition de 3 emplacements pour répondre au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme n'est pas possible sans garantir le maintien de la surface commerciale;
 - considérant que si l'affectation du rez-de-chaussée est maintenue en atelier, les deux emplacements peuvent être conservés et de ce fait, il y a lieu de mutualiser cette zone de parcage entre les logements et l'atelier;
 - ceci en plus du fait que la demande propose un local de stockage des vélos et poussettes, facilement accessible depuis l'espace public;
 - la zone est, d'autre part, particulièrement bien desservie en offre de transports en communs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les toitures plates existantes, non aménagées en terrasses accessibles, sont végétalisées et de type extensif, ce qui permet dès lors de temporiser le rejet des eaux pluviales d'une parcelle entièrement imperméabilisée, vers les égouts publics;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le maintien des châssis en tonalité blanche propose un contraste intéressant avec la tonalité des menuiseries prévues au niveau du soubassement (portes d'entrées);
 - la composition de façade de la rehausse est peu cohérente avec la typologie du bâtiment existant et doit être revue, par exemple en élargissant les baies ou en proposant un bandeau vitré;
 - les interventions au niveau des baies en façade arrière ne sont pas soumises à permis d'urbanisme et permettent d'améliorer la surface nette éclairante des locaux habitables, tout en garantissant des accès vers les nouvelles terrasses créées;
 - il y a lieu de porter une attention toute particulière, dans l'éventualité de travaux au niveau des fondations ou de modifications de la dalle de sol, en raison de la pollution des sols engendrés par l'utilisation ancienne de l'atelier au sein du bâtiment;

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

- dérogation à l'article n° II.8.2.2 concernant les enseignes :

- les dispositifs d'enseignes, d'une surface équivalente à environ 10 m², sont très présents au sein de la façade et ce d'autant plus la tonalité noire qui se démarque fort sur un revêtement de teinte claire;
- il y a lieu d'en limiter leur surface au maximum prévu par le PPAS dans cette zone de service, à savoir maximum 2m², en limitant le dispositif d'enseigne à un seul bandeau ou une seule colonne. Un dispositif d'enseigne perpendiculaire à la façade peut également être proposé, pour autant que ce dernier se conforme strictement aux prescrits du PPAS, ainsi que du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;
- la teinte noire peut être maintenue pour autant que les surfaces maximales soient respectées;
- dérogation à l'article n° IV.2.2.A.1.2 concernant la profondeur :
 - la profondeur maximale est dépassée par l'adjonction des volumes de terrasses autant au 2^{ème} étage qu'au nouvel 3^{ème} étage;
 - cependant, considérant que ces terrasses constituent un volume limité, qu'elles permettent d'offrir des espaces extérieurs de qualité pour les logements et qu'elles n'induisent aucune servitude de vue au code civil, grâce aux distances respectées pour les vues droites et obliques, la demande est acceptable;
 - et ce d'autant plus que le solde des toitures plates est végétalisé et que des bacs plantés assurent l'intimité et limite les vues plongeantes;
- dérogation à l'article n° IV.2.2.A.1.3 concernant la hauteur :
 - la rehausse s'inscrit dans les gabarits prévus par le Règlement Régional d'Urbanisme et qu'elle n'y induit aucune dérogation;
 - la skyline est améliorée et que l'intégration au sein du contexte bâti se fait harmonieusement;
 - vu la particularité du bâtiment avec une partie du rez-de-chaussée sur deux niveaux, le 2^{ème} étage peut être considéré comme un premier niveau;
 - la demande est acceptable;
- dérogation aux articles n° IV.4.2.1 et n° IV.4.2 concernant les matériaux de façade et de toiture :
 - l'utilisation d'une teinte noire, permet de maintenir une lecture d'une typologie de toiture et réduit dès lors l'impact de la rehausse comme étant un nouvel étage dérogatoire;
 - dès lors la continuité de la tonalité au niveau de la toiture en pente maintient cette cohérence visuelle;
 - la demande est de ce fait acceptable;

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

- Modifier l'affectation du rez-de-chaussée, tel que discuté en Commission de Concertation et maintenir l'affectation d'atelier ;
- Vérifier la conformité des plans par rapport à l'avis du SIAMU à venir ;
- Revoir la composition de la façade avant de l'extension ;
- Indiquer au niveau des plans les zones prévues pour des enseignes tout en limitant le dispositif d'enseigne à un bandeau ou une colonne dont les dimensions sont limitées à 2m², tel que prévu par le PPAS;
- Mutualiser les deux emplacements de parking pour les logements et l'atelier ;

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 limitation de surfaces d'enseignes et d'emplacements de parcage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans devront être modifiés en fonction de l'avis SIAMU à venir;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le dispositif d'enseigne doit se conformer au PPAS;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans (pour les enseignes);

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

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

Les dérogations au PPAS, hormis la dérogation concernant les enseignes, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/01/2021
objet n° 02

Dossier 16-45461-2020 - Avis

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

Situation : Avenue des Statuaires 161 - 163

Objet : mettre en conformité les menuiseries extérieures au regard du permis d'urbanisme 16-44311-2018

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45461-2020 introduite en date du 18/08/2020 par la S.P.R.L. ROYALE BOTANIQUE ESTATE c/o Monsieur Laurent Filippi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les menuiseries extérieures au regard du permis d'urbanisme 16-44311-2018 sur le bien sis avenue des Statuaires, 161 - 163;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ :

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/08/2020 : dépôt de la demande;

24/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/09/2020 : réception des compléments;

26/11/2020 : accusé de réception d'un dossier complet.

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 26/11/2020 et émis le 22/12/2020 : pas d'avis lors de sa séance plénière du 16/12/2020 sur le projet;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, implanté avec une zone de recul par rapport à l'alignement de l'avenue;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande s'implante à l'angle du carrefour que forment l'avenue des Statuaires, l'avenue Circulaire et le Dieweg et est donc fortement visible depuis l'espace public,
- Il est situé dans la zone de protection de la maison Grégoire, sise Dieweg, n°292, due à l'architecte Henri van de Velde, classée par AGRBC du 22/12/2010 et dont il est séparé par les biens sis au n°294 et au n°296;
- Celui-ci a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (PU n° 16-44311-2018) pour la division de cette demeure en 5 unités de logements répartis comme suit :
 - un appartement à 3 chambres et un appartement à 2 chambres au rez-de-chaussée;
 - un appartement à 3 chambres et un appartement à 2 chambres au 1^{er} étage sous toit;
 - un appartement à 2 chambres sous le faite du toit;
- Ce permis d'urbanisme ne portait pas sur des modifications extérieures;
- Les châssis d'origine étaient en bois et munis de croisillons et certains ont été remplacés au fil du temps par des châssis en PVC blanc, sans autorisation préalable;

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

- La mise en conformité du remplacement de tous les châssis par des châssis en PVC de teinte gris et la suppression des divisions de châssis au sein de ceux-ci;
- La mise en conformité des modifications apportées aux lucarnes;

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

- Bien que la construction date de 1977 et ne présente pas un caractère patrimonial remarquable, celle-ci présentait un charme particulier qui a totalement disparu par les interventions réalisées sans demande préalable;
- Les façades de cet immeuble sont fortement visibles depuis l'espace public fort emprunté et le placement de ces menuiseries en PVC appauvrit l'ensemble;

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

- Le bien étant situé dans la zone de protection de la maison Grégoire, il y a lieu de conserver la qualité existante des biens environnants;
- Les interventions réalisées sans autorisation sont trop impactantes et ne peuvent pas s'envisager dans une zone de protection;
- Il y a lieu de revenir à la situation existante de droit :
 - de placer des menuiseries en bois de teinte blanche,
 - de revenir à une division avec croisillons pour les fenêtres,
 - de placer des portes de garage moulurées;
 - de replacer des piédroits (montants verticaux) moulurés en bois de part et d'autres de la porte d'entrée et des lucarnes;
- Il y a lieu de retrouver le charme de cette demeure en de proposer des matériaux davantage pérennes et plus respectueux de l'environnement;

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

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

- avoir débuté dans un délai de 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 24 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis DEFAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/01/2021
objet n° 03

Dossier 16-45387-2020 - Enquête n° 274/20

Demandeur : Monsieur Laurent Dehasse et Madame Amandine de Beco

Situation : Avenue du Vert Chasseur 21

Objet : démolir une maison unifamiliale pour construire une villa à appartements comprenant 4 logements et un parking de 8 emplacements en sous-sol, et abattre un arbre à haute tige (magnolia)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45387-2020 introduite, en date du 01/07/2020, par Monsieur Laurent Dehasse et Madame Amandine de Beco;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison unifamiliale pour construire une villa à appartements comprenant 4 logements et un parking de 8 emplacements en sous-sol, ainsi qu'à abattre un arbre à haute tige (magnolia) sur le bien sis avenue du Vert Chasseur 21;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 30 QUARTIER DU VERT CHASSEUR », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PM Tot » en date du 09-03-1994 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.5. Toiture qui prescrit "*D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin. L'inclinaison du plan des toitures à versants, peut varier de 30° à 45°*", en ce que la toiture du bâtiment est plate;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 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 :

01/07/2020 : dépôt de la demande;

21/08/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/11/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

07/12/2020 au 21/12/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 21/12/2020 et joint à la demande;

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

- l'avis de Vivaqua qui sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/11/2020;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, composé d'immeubles et de villas en ordre ouvert;
- La parcelle concernée par la demande se situe en face de l'une des entrées de l'Ecole Européenne ainsi que de l'ambassade de Hongrie;
- Ces deux entités génèrent un trafic intense autant piétonnier que motorisé et induisent des nuisances inhérentes de parking sauvage, livraisons, etc...;
- Cette parcelle comporte un bâtiment ancien implanté en recul, une zone latérale (gauche) d'accès vers un bâtiment de garage en fond de parcelle, ainsi qu'un jardin verdurisé et planté en périphérie;
- Le bâtiment existant, d'un gabarit R + 1 + Toiture à versants, date des années 30, sans style architectural affirmé. Ce dernier a été lourdement modifié au cours des années 60;
- La parcelle voisine de droite (n°17-19), comporte un immeuble récent et très contemporain, de gabarit R + 1 + 1 étage en recul, avec toiture plate;
- Sur la parcelle voisine de gauche, la maison (n°23) est bâtie sur sa mitoyenneté de droite et proche de la sa limite mitoyenne de gauche, et ce dans une typologie de villa à 4 façades. La parcelle est traversante jusqu'à l'avenue de l'Observatoire. La maison est bâtie en recul et comporte un gabarit R + 1 + Toiture à versants;
- La parcelle concernée par la demande mesure plus de 42 m de large et environ 40 m de profondeur, elle est largement verdurisée et plantée en pleine terre, hormis l'accès carrossable vers le garage situé en fond de parcelle;
- Le Jardin est orienté au Nord-Ouest, la façade avant étant au Sud-Est;

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

- La démolition d'une maison unifamiliale existante;
- La reconstruction d'un immeuble de 4 logements de typologie contemporaine de gabarit R + 1 + 1 étage en recul et toiture plate végétalisée de type extensive, avec un mélange de parements composé de maçonneries de parement de ton blanc ou gris clair et béton architectonique de ton blanc ou gris clair, du bardage ajouré en aluminium de ton gris foncé et des menuiseries en aluminium laqué de ton gris foncé;
- Le réaménagement paysager de la parcelle;
- L'abattage d'un magnolia et la replantation de 5 arbres, la pose d'une haie de laurier du Portugal;
- La pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10m³ et d'un bassin d'orage de 12m³;
- La pose de panneaux photovoltaïques en toiture;

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

- Le programme prévoit la reconstruction d'un immeuble à appartements suite à la démolition de la maison unifamiliale existante;
- Le projet prévoit :
 - un sous-sol, comportant 8 emplacements de parking dont deux pour PMR, une zone de stockage des vélos (environ 8 vélos), 4 caves, des locaux communs techniques pour les compteurs, poubelles et le stockage des poussettes;
 - un rez-de-chaussée, composé de l'entrée commune avec ascenseur et de deux logements de deux chambres;
 - le 1^{er} étage, comportant un appartement deux chambres et le niveau bas d'un duplex à 4 chambres, comportant l'espace de nuit;

- un dernier niveau (2^{ème} étage), comportant le niveau haut du duplex précité avec les espaces de jours et une chambre parentale, ainsi que des terrasses périphériques;

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

○ en matière de programme :

- l'offre de logement, 3 appartements de 2 chambres et 1 appartement de 4 chambres, correspond aux besoins du quartier;
- les logements proposés sont qualitatifs et se conforment en tout point aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- les dimensions proposées pour les logements varient entre 110 m² et 162 m² et le duplex comporte une surface totale de 362 m²;
- un ascenseur permet de relier les différents niveaux et donne un accès direct et privatif au niveau haut du duplex;
- les communs sont adaptés aux normes d'accessibilité des PMR et répondent aux articles du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme;
- la disposition des pièces, tient compte de l'orientation, en effet :
 - la façade avant est relativement fermée par rapport à l'avenue du Vert Chasseur, et ce afin de se préserver des nuisances dues au trafic généré par la fermeture du bois de la Cambre et l'utilisation de l'équipement situé juste en face;
 - la façade orientée au Sud-Ouest est quant à elle plus largement vitrée et profite du recul de plus de 14 m par rapport à la façade aveugle du bien voisin de gauche; tous les espaces de jour se situent au niveau de cette façade;
 - les espaces de nuit, tels que les chambres, sont quant à eux situés au niveau de la façade arrière, orientée au Nord-Ouest, afin de disposer du calme et de la fraîcheur du jardin;
 - la façade orientée au Nord-Est comporte la rampe de parking et les locaux plus techniques, afin de proposer une façade plus aveugle, et ce afin de limiter les déperditions thermiques et les vis-à-vis avec la façade du n°17-19. Des baies sont cependant percées au niveau de la salle-de-bain du 2^{ème} étage et de l'une des chambres au 1^{er} étage;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la hauteur totale du nouveau bâtiment reste en-deçà de la moyenne des hauteurs des bâtiments environnants, respectant de ce fait l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- le bâtiment s'implante à un peu plus de 5m de la limite mitoyenne de droite, afin de maximiser les espaces de jardins au Sud-Ouest, 14,50m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, environ 15m par rapport à la limite du fond de parcelle et à 7,50m de la limite à front de voirie;
- l'implantation et la hauteur proposés pour cette nouvelle construction, se conforment aux dispositions prévues par le PPAS;
- la terrasse située au 2^{ème} étage s'étend le long de la façade latérale de gauche, de la façade arrière et en partie de la façade avant. Cette option permet de disposer de la meilleure orientation par rapport à la course du soleil. Au regard des longues distances (plus de 14 m) de tout bâtiment, cette terrasse n'est pas susceptible de générer de nuisances en terme de vue plongeantes ou de perte d'intimité pour le voisinage;
- la terrasse arrière au 1^{er} étage, au regard de son retrait de la fermeture latérale et dont les dimensions en profondeur sont réduites, n'a pas vocation à être utilisée fréquemment et dès lors n'induit aucune gêne pour le voisinage;
- cependant la terrasse située également au premier étage mais en façade avant et latérale de droite, au niveau de la partie latérale, est susceptible d'induire un vis-à-vis gênant pour le bien voisin de droite. Considérant l'espace disponible, il y a lieu de limiter l'accessibilité de cette terrasse uniquement sur la partie en façade avant et prévoir le solde en toiture plate végétalisée;
- la rampe de parking est intégrée au volume bâti et est accessible directement depuis la voirie, et ce afin de limiter l'impact d'une forte imperméabilisation et limiter l'accès des véhicules au sein de parcelles;
- la position de la rampe est induite par une volonté de décaler les flux générés par la dépose des élèves au niveau de l'accès vers l'Ecole Européenne, permettant de ce fait de ne pas surcharger plus ce tronçon;

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

- le projet prévoit l'abattage d'un magnolia, situé au niveau de la zone de recul et dont le système racinaire est proche de l'implantation projetée;
- cet abattage est compensé par la plantation de 5 nouveaux arbres à hautes tiges, dont 3 chênes verts au niveau de la zone de recul et 2 chênes verts en fond de parcelle;
- l'ancien accès carrossable et le garage sont supprimés au profit d'une augmentation de la perméabilité de la parcelle;
- la mise en place d'une haie au droit de la zone de recul, augmente la fermeture par rapport à l'espace public et il y a lieu d'augmenter la perméabilité;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande propose 8 emplacements de parcage, pour 4 appartements et dont 2 sont PMR;
 - ce nombre d'emplacements proposés tient compte du fait que la voirie, étroite et à sens unique de circulation à cet endroit, est surchargée et fortement limitée en termes de capacité de stationnement en espace public, en raison de la privatisation des emplacements pour l'ambassade et pour la dépose des étudiants de l'Ecole Européenne;
 - l'espace de stockage des vélos permet d'en entreposer au moins 8 mais, afin de favoriser la mobilité douce et afin de tendre vers dispositions appliquées par Bruxelles-Environnement, il y a lieu d'augmenter la capacité à au moins 1 emplacement de vélo par chambre que compte le projet, à savoir une capacité totale de 10 emplacements vélo;
- en matière d'aspect architectural :
 - le projet propose une architecture contemporaine avec des volumes simples dont les matériaux sont pérennes, et :
 - la brique de parement de ton clair, assez résistante, permet de s'accorder simplement entre les bâtiments plus anciens et une proposition contemporaine;
 - le béton architectonique de teinte claire sera mis en œuvre au niveau des balcons suspendus;
 - les menuiseries et le bardage vertical ponctuel en aluminium laqué de teinte gris foncé propose de hautes performances énergétiques et renforce la volonté d'expression contemporaine de l'ensemble;
 - les garde-corps en verre et végétalisés du côté rue permettront de renforcer l'intimité des logements et d'apporter un élément végétal dans le contexte bâti;
 - cependant la proposition d'une façade très fermée par rapport à l'espace public grève le dialogue avec l'espace public;
 - bien que cette façade reste animée de par le jeu de volumes, de terrasses et de végétation, il y a lieu de proposer des ouvertures, même réduites, vers l'espace public;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - concernant les performances énergétiques :
 - tous les appartements disposent de ses propres installations techniques en chauffage, climatisation et ventilation, et ce avec des chaudières à condensation au gaz;
 - le duplex dispose quant à lui d'un système de chauffe au moyen d'une pompe à chaleur air-eau, dont l'impact environnemental est réduit par rapport aux chaudières, en matière de consommation d'énergie primaire et d'émission CO2;
 - ces installations sont individuelles afin de permettre un suivi et une gestion plus optimale;
 - les installations de ventilation sont de type double-flux à haute performance avec récupérateur d'énergie à haut rendement;
 - 25 panneaux solaires sont disposés en toiture afin d'atteindre des résultats PEB plus performants. Ils ont pour objectif d'alimenter les communs, la climatisation et une partie des besoins en électricité des différentes unités;
 - l'isolation thermique est assurée au niveau des parois horizontales et verticales;
 - concernant la gestion des eaux pluviales :
 - elles sont récoltées dans une citerne d'eau de pluie de 10 m³ permettant l'entretien des abords, des espaces communs ainsi que pour les sanitaires, machines et laver des unités privatives;
 - un bassin d'orage de 12 m³ est également disposé afin de réguler les fortes pluies;

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

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

- la suppression de surface de logement de 589 m² se fait au profit d'une nouvelle construction comportant 846,50 m² de logement, et la surface de logement est augmentée et pour des logements qualitatifs;
- ces nouveaux logements répondent aux dispositions actuelles en terme de performances énergétiques et d'habitabilité;
- la demande répond aux dispositions du PRAS;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - au regard du contexte bâti environnant, de maisons unifamiliales, de petits immeubles à appartements et d'équipements, et au regard des typologies des différentes constructions, la création d'un nouvel immeuble contemporain à appartements s'intègre harmonieusement au sein de cet environnement;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol (article n°1.5. Toiture du PPA) :
 - la création d'une toiture plate permet de s'harmoniser avec l'immeuble voisin n°17-19 qui s'est vu octroyer la dérogation pour une toiture plate avec la motivation suivante : «la toiture plate permet de limiter le gabarit et de créer un volume plus compact »;
 - cette motivation est valable également pour l'immeuble concerné par la demande et permet en effet de maintenir la hauteur totale du bâtiment en-deçà des hauteurs des biens environnants;
 - la pose d'une toiture plate permet également de garantir, pour les raisons évoquées ci-dessus, une hauteur libre sous-plafond d'au moins 2,60 m au sein des différents logements;
 - cette toiture plate est végétalisée et permet le placement, plus discret que sur une toiture à versants, de panneaux solaires, et ce afin d'augmenter les performances énergétiques et de temporiser le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;
 - dès lors, la dérogation est acceptable;

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§1al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Bien que la construction de la maison existante date d'avant 1932, cette dernière n'est pas reprise dans la liste des biens repris à l'inventaire du site Irismonument;
 - Suite à diverses analyses de solutions afin de réaménager la maison existante, le constat est le suivant :
 - Il s'agit d'une ancienne maison qui a subi plusieurs transformations au cours du temps, ainsi que des agrandissements à des époques différentes et dont la typologie diffère de la composition architecturale originelle;
 - En effet les principales modifications datant des années 1960 ont rompu totalement par rapport à la typologie ancienne;
 - L'intérieur de l'habitation ne comporte aucun décor à valeur patrimoniale;
 - L'ensemble des matériaux du bâti existant ne comporte aucune qualité et sont peu adaptés au réemploi en raison de leur vétusté et piètre qualité;
 - Les actes et travaux nécessaires afin de rendre cette habitation aux normes actuelles en matière de performances énergétiques sont plus importants que pour une démolition/reconstruction;
 - En situation existante, les planchers ne sont ni résistants au feu ni prévu pour une isolation acoustique, dans le cas d'une division;
 - La structure portante rend la division en différentes habitations, impossible, sans compromettre la stabilité dans son ensemble;

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

- Revoir la composition de la façade avant afin de proposer un dialogue avec l'espace public;
- Garantir une perméabilité visuelle au niveau de la zone de recul;
- Supprimer la terrasse latérale du 1^{er} étage côté n°17;

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'accessibilité de terrasses et de baies en façade latérale;

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

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

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 majoritaire non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au PPAS, article n°1.5 Toiture, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Avis DEFAVORABLE minoritaire de Urban.Brussels-Direction de l'Urbanisme et Urban.Brussels-Direction du Patrimoine Culturel aux motifs suivants :

Considérant qu'à ce stade, la démolition de la maison existante n'est pas acceptable en l'état ;

Considérant que la démolition pourrait s'envisager au regard d'une amélioration du projet à la lumière des considérants formulés ci-avant ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/01/2021
objet n° 04

Dossier 16-45321-2020 - Enquête n° 271/2020

Demandeur : FSB Medical SRL c/o Monsieur Bashirtash Saeed

Situation : Chaussée de Waterloo, 690

Objet : changer l'affectation d'un commerce en équipement, création d'une clinique dentaire

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-45321-2020 introduite le 22/05/2020 par FSB Medical SRL c/o Monsieur Bashirtash Saeed visant à changer l'affectation d'un commerce en équipement de service public par la création d'une clinique dentaire, sur le bien sis chaussée de Waterloo, 690;

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

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

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

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

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

- application de la prescription générale n°0.7.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 relatif aux " Caissons et caissons lumineux", en ce que le caisson lumineux proposé présente une saillie de 80cm, supérieure au 30 cm autorisés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

22/05/2020 : dépôt de la demande;

22/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/12/2020 au 21/12/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/01/2021: séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 29/10/2020 et joint à la demande;

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

- Le bien sur lequel porte la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol;
- Il se situe dans le complexe dénommé « Le Rivoli » repris à l'inventaire Irismonument, implanté à cheval sur Uccle et Ixelles; toutefois, le bien sur lequel porte la demande se situe uniquement sur Uccle;
- Il est réparti sur 2 niveaux, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, à l'angle de la chaussée de Waterloo, de la rue De Praetere et de la galerie commerçante du complexe « Rivoli »;
- Le bien offre de grandes vitrines sur ses 2 niveaux, le long de ses façades et le long de la galerie commerçante;
- Le bien était occupé précédemment par une agence bancaire (PU 16-35328-2001);
- Le permis d'urbanisme (PU 16-35323-2001) relatif à la transformation et au réaménagement de la banque, a été uniquement sollicité sur Uccle;

- Les vitrines du complexe « Rivoli », sont toutes situées en retrait de l'alignement, derrière de grandes arches en béton;
- Le long de la rue De Praetere, on retrouve principalement des vitrines d'exposition de galeries d'art, faisant face à des habitations nettement moins élevées;
- Le long de la rue Emile Claus et le long de la chaussée de Waterloo, on retrouve principalement des commerces;
- Le long de la chaussée de Waterloo, le bien fait face à la galerie de La Bascule et au grand magasin à l'enseigne « Inno », et une partie de sa façade au rez-de-chaussée est cachée par l'abribus;
- Le bien est inoccupé depuis plusieurs années;

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

- Le changement d'affectation d'un commerce en équipement de service public avec la création d'une clinique dentaire;
- Des travaux structurels dont la création d'un nouvel escalier et le placement d'un ascenseur;

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

- Les travaux intérieurs concernent principalement des cloisonnements, la création de 10 cabinets, de 2 salles d'attentes et d'accueil, des nouveaux espaces sanitaires et des locaux accessoires;
- Les travaux structurels concernent la démolition de l'escalier principal, la création d'un nouvel escalier monumental arrondi et le placement d'un ascenseur reliant les 2 niveaux;
- Aucune modification n'est apportée en façade, les châssis et les vitrages existants sont maintenus;
- La plupart des vitrines existantes sont blindées et transparentes, seules quelques vitrines situées chaussée de Waterloo derrière l'abri de bus sont opalescentes, les stickers apposés sur les vitrages visibles sur les photos sont supprimés;
- Le projet met à disposition des espaces d'exposition d'art, derrière certaines de ses vitrines, à concurrence de $\pm 20\text{m}^2$, au rez-de-chaussée et à l'étage;
- Les vues sur l'intérieur seront donc pour la plupart opacifiées ou limitées à une zone d'exposition restreinte, afin de garantir l'intimité nécessaire aux cabinets dentaires;
- Les vitrines donnant sur l'entrée principale chaussée de Waterloo ainsi que l'espace de circulation à l'arrière, largement ouvert sur la galerie, offrent des vues dégagées sur des espaces intérieurs qualitatifs ouverts sur deux niveaux, hauts de plafond, agrémentés d'œuvres d'art;
- La création de vues dégagées sur ces espaces qualitatifs intérieurs et la mise à disposition de vitrines d'expositions permettent d'animer les façades et la galerie;
- La création d'une clinique dentaire permet d'occuper un espace abandonné important, et créer un pôle d'attraction, de nature à redynamiser la galerie;

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

- L'équipement de service public proposé (clinique dentaire) est compatible avec la zone d'habitat et respecte les caractéristiques du cadre urbain environnant;

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

- en matière de programme :
 - la surface de la clinique dentaire totalise $463,32\text{ m}^2$ et dépasse largement la superficie d'équipement de 250 m^2 autorisé dans la zone d'habitat;
 - s'agissant cependant d'un équipement de santé, sa superficie est inférieure aux 1.000 m^2 qu'autorise la prescription particulière 2.2 du PRAS;
 - la clinique s'implante à la place d'une agence bancaire dont la fonction commerciale de service accessible au public était relativement restreinte et liée à l'utilisation de bureau de gestion ou d'administration;
 - le changement d'affectation concerne uniquement les surfaces occupées précédemment par la banque au rez-de chaussée et au 1^{er} étage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le quartier est facilement accessible par les transports en commun et bénéficie d'une bonne capacité de parking public;
 - l'abri de bus situé chaussée de Waterloo, cache une partie des vitrines, ainsi que l'entrée principale située chaussée de Waterloo, rendant l'espace depuis la voirie, moins attractif pour un commerce;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet propose le placement d'une enseigne lumineuse sous la coursive extérieure du bâtiment;

- le modèle proposé respecte les caractéristiques établies par le règlement d'ordre intérieur du « Rivoli », en accord avec l'architecture du bâtiment et permettant d'assurer une uniformité au niveau des enseignes;
- le caisson lumineux présente une saillie de 80cm par rapport à la façade, ce qui déroge à l'article 11 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif aux enseignes qui autorise une saillie de 30cm, toutefois la position du caisson situé sous la galerie, nettement en retrait de la voirie, rend la situation particulière et le règlement communal difficilement applicable;
- le caisson lumineux proposé ne présente aucune gêne, est en adéquation avec l'architecture des lieux et permet une unité de style dans la galerie autour du bâtiment;

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 0.7.2 du PRAS (en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité) :

- L'équipement proposé (clinique dentaire) est compatible avec la zone d'habitat et respecte les caractéristiques du cadre urbain environnant;
- La superficie est inférieure à 1.000 m² (norme d'un équipement scolaire, culturel, sportif, social ou de santé dans la zone d'habitation du PRAS);
- Le projet permet d'occuper un espace abandonné et d'animer l'espace longeant la galerie et les voiries;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'art. 126§11,2° du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :

- L'enseigne proposée dépasse la profondeur autorisée par rapport à la façade, mais ne pose aucune gêne, est nettement en retrait de la voirie, reste située sous l'arcade périphérique qui entoure le bâtiment et correspond au modèle standardisé édicté par le règlement d'ordre intérieur du complexe « Rivoli » en accord avec les caractéristiques architecturales du bâtiment;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

La dérogation au RCU article 11 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/01/2021
objet n° 05

Dossier 16-45407-2020 - Enquête n° 276/20

Demandeur : SPRL TMS CONSULT c/o Monsieur Emmanuel Poznanski

Situation : Avenue Dolez 41

Objet : transformation lourde d'un entrepôt en deux logements, réaménagement d'un garage en atelier, démolition de boxes de garages et réaménagement de l'intérieur d'îlot en jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45407-2020 introduite, en date du 15/07/2020, par la SPRL TMS CONSULT c/o Monsieur Emmanuel Poznanski;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformation lourde d'un entrepôt en deux logements, réaménagement d'un garage en atelier, démolition de boxes de garages et réaménagement de l'intérieur d'îlot en jardin sur le bien sis avenue Dolez 41;

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

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 »), le site du Kauwberg;

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

- Une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 est jointe à la présente demande et répertorie toutes les mesures prises pour la conservation de la faune et de la flore;
- Les gabarits restent limités et le volume ne comporte qu'une baie vers le site concerné par la zone Natura 2000;
- Les constructions précaires sont démolies au profit d'une construction plus pérenne et au profit d'une reverdurisation de l'intérieur d'îlot, via la diminution de l'emprise du bâti ainsi que de l'imperméabilisation;
- Il y a cependant lieu de prendre en compte les éléments suivants :
 - *Autoriser l'abattage d'arbres en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;*
 - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;*
 - *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*
 - *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
 - *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;*
 - *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
 - *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*
 - *Lors de chantiers rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*

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 de d'actes et travaux susceptibles de porter atteinte à l'intérieur d'îlot;
- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitat à prédominance résidentielle;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 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 :

15/07/2020 : dépôt de la demande;

07/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/11/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

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

07/12/2020 au 21/12/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de la CRMS le 23/12/2020 :

La Commission émet un avis défavorable sur le projet présenté et, ce, pour les raisons suivantes : - la transformation de l'entrepôt en logement, telle qu'elle est proposée, constituera un nouveau voisinage qui est incompatible avec un site classé et une zone Natura 2000, tant au niveau de la rehausse de gabarit - à laquelle la CRMS s'oppose - en mitoyenneté du site classé que de l'incompatibilité de l'affectation avec le respect du site du Kauwberg: vues directes depuis le logement comme depuis la terrasse, nuisances lumineuses, occupation de la terrasse, éventuelles nuisances sonores, ... - de manière générale (cf. politique régionale), les interventions en intérieur d'îlot sont clairement limitées. Or, ici, il s'agit bien d'une intervention située au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle, ce qui est vraiment à décourager;

- l'avis de Vivaqua émis le 04/12/2020;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/11/2020;

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 se caractérise par un habitat urbanisé en ordre semi-ouvert et des maisons plus anciennes résultant de l'évolution villageoise du hameau de Saint-Job, aujourd'hui intégré à l'entité urbaine de Bruxelles;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée proche de l'angle que forme l'avenue avec la chaussée de Saint-Job;
- L'avenue Dolez comprend à cet endroit, sur sa rive ouest, les parcelles qui bordent la zone verte du site classé du Kauwberg;
- La parcelle du demandeur comprend plusieurs entités bâties :
 - Deux immeubles implantés à front de l'avenue et longés à droite par l'accès vers le fond de la parcelle, le long de la mitoyenneté droite;
 - Un ancien entrepôt de rangement situé du côté nord de la parcelle et mitoyen avec le parc communal situé au coin des voiries et qui a une longueur totale de plus de 30m;
 - Une maison de village implantée au milieu de la profondeur de la parcelle et en mitoyenneté gauche;

- Un ensemble de garages implantés contre le mur de jardin de la maison pré-décrite et situé en face du hangar;
- La parcelle comprend beaucoup d'espace carrossable, traité en pavés et accessible via l'accès à rue, situé à droite de la parcelle;
- Le fond de la parcelle est clos par un mur de soutènement des terres du site du Kauwberg, qui est privatif;
- La partie concernée par la demande, est située en intérieur d'îlot, au niveau du hangar et des garages;
- Le bâti présent est assez ancien et la maison existante en intérieur d'îlot a fait l'objet d'une mise en conformité qui a été octroyée en 2011 pour une petite extension en façade arrière (permis d'urbanisme n° 16-40109-2011);
- Les immeubles à front de l'avenue présentent des gabarits plus importants et sont affectés en logement;

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

- La démolition de 9 boxes de garages existants;
- La démolition de la partie avant de l'entrepôt;
- La rénovation lourde d'un entrepôt, via la suppression de la toiture, avec ajout d'un niveau, avec un volume à toiture plate et végétalisée de type extensif;
- La rehausse du mur mitoyen existant avec de la brique de récupération ayant le même aspect;
- La réaffectation de trois garages en atelier avec pose d'une nouvelle toiture isolée en fibrociment et vitrages à la place des portes de garage;
- La restitution en pleine terre du solde de la parcelle;

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

- Le programme prévoit la création de deux logements en intérieur d'îlot à la place d'un hangar vétuste ainsi que la transformation de l'un des garages en atelier et la reverdurisation de l'intérieur d'îlot;
- Ces deux logements en duplex avec une partie d'espace de vie et une ou deux chambres au rez-de-chaussée et un étage de chambres et d'espace de vie au 1^{er} étage;

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

- La diminution de l'emprise et de l'imperméabilité des parcelles est souhaitable et constitue une amélioration significative de l'intérieur d'îlot qui compense la légère rehausse du volume de l'entrepôt;

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

- en matière de programme :
 - le logement existant en intérieur d'îlot est maintenu;
 - les deux nouveaux logements en duplex dans l'ancien entrepôt sont accessibles indépendamment;
 - le duplex 1 comporte une chambre au rez-de-chaussée et une chambre à l'étage, et le duplex 2 comporte deux chambres au rez-de-chaussée et une chambre à l'étage;
 - les pièces de vie des deux logements sont réparties sur le rez-de-chaussée et l'étage;
 - les logements répondent aux normes d'habitabilités prévues par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et comportent des hauteurs sous-plafond généreuses, à savoir entre 2,80 m et 3 m au rez-de-chaussée et 2,80 m à l'étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'étage est construit en recul et doté d'une « casquette », permettant d'aménager des terrasses couvertes, d'une profondeur d'un peu plus de 3 m, pour les deux logements, au niveau haut;
 - cet étage est également en recul par rapport à la mitoyenneté avec la parcelle du Kauwberg, permettant l'aménagement d'un jardin sur la toiture;
 - cependant cette toiture plate ne peut être accessible en raison de la non-conformité par rapport au Code civil et les vues plongeantes sur le site du Kauwberg;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les zones d'accès maintenues, dont le recouvrement est actuellement en pavés de béton ou de porphyre, sont réaménagées avec des pavés drainants, permettant de restituer de la perméabilité à cette parcelle;
 - au niveau du fond de la parcelle, sur la partie anciennement bâtie des garages, ainsi que qu'au niveau de la dalle en béton entre ces anciens garages et l'entrepôt, la zone est restituée en pleine terre et reverdurisée;

- bien que la demande ne prévoit aucun abattage des arbres, , il a lieu de prévoir la plantation de quelques arbres d'espèces indigènes (par exemple des arbres fruitiers) afin d'intégrer au mieux les nouvelles interventions, limiter les vues et privilégier l'intimité;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - bien que la suppression de tout emplacement de parking en intérieur d'îlot, constitue une amélioration des qualité paysagères, le nombre prévu d'emplacements de parcage pour le nombre de logements, ne satisfait pas aux exigences du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant, les deux nouveaux logements s'apparentent plus à deux maisons unifamiliales jumelées et les dispositions du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ne concernent que les immeubles à logements multiples, cette dérogation n'est pas applicable;
 - la voirie permet le parcage et la ligne de bus 60 ainsi que la nouvelle ligne de bus n°37 de la STIB est directement accessible;
 - au vu des proportions de la parcelles et des deux logements proposés, il est tout à fait possible d'intégrer des zones de stockage des vélos, autant pour les logements que pour les locataires des ateliers d'artistes;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande prévoit la pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10m³;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le traitement des façades avec maintien de la brique existante et réutilisation des briques démontées, permet de garantir une unité au niveau de la façade et restituer la typologie industrielle de l'ancien entrepôt;
 - les interventions ponctuelles au niveau des ferronneries, comme les bandeaux et colonnes, en métal de ton noir, renforcent le caractère typologique industriel 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 générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - la demande porte également sur une rationalisation des volumes construits au sein de cette parcelle, ainsi que la suppression des boxes de parking induisant une circulation automobile en intérieur d'îlot;
 - le projet vise une réduction significative de l'emprise sur la parcelle (d'environ -30%) ainsi qu'une augmentation importante de la perméabilité (d'environ 60%);
 - la nature des travaux n'est pas susceptible de nuire à l'intérieur d'îlot, en effet :
 - La suppression de 9 boxes de garages permet de restituer cette zone en pleine terre et peut être utilisé en espace de jardin compatible avec le site du Kawwberg, site « Natura 2000 » et classé;
 - La réaffectation des 3 boxes de garages en atelier d'artistes (à proximité de la maison existante) n'induit aucune modification de volume ou d'emprise;
 - La suppression de toute affectation de garage, supprime toute circulation automobile en intérieur d'îlot, permettant dès lors de préserver les qualités de l'intérieur d'îlot en terme de quiétude et de protection de la faune et de la flore du site naturel contigu;
 - La rénovation et la rehausse de l'entrepôt, améliore la situation existante d'une situation vétuste et peu qualitative et sa hauteur reste mesurée dans le paysage contextuel de l'intérieur d'îlot au niveau des vues tant des autres habitations de la rue que du site du Kawwberg;
 - de ces faits, que la demande est acceptable car le projet ne vise qu'à l'amélioration de l'intérieur d'îlot, supprimant toute circulation automobile et ce point rencontre les attentes régionales et communales d'une revalorisation des intérieurs d'îlot et que la modification du volume de toiture et sa légère rehausse ne maintient qu'un dépassement inférieur à 3m et que cela correspond à une construction minime, la vue depuis le site du Kawwberg ne peut en aucun cas être considérée, dans cette intervention, comme grevée par une construction massive;

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 :

- la déclivité des lieux induit que le site du Kauwberg est situé 2 m plus haut que les parcelles concernées par la demande, et dès lors, vu depuis l'espace naturel, le nouveau volume, semble ne comporter qu'un seul niveau;
- considérant le contexte actuel, d'une toiture en pente et que le nouveau point haut, rehaussé de 98 cm, modifie les vues depuis le site classé du Kauwberg, et ce malgré qu'il s'agisse d'une toiture plate;
- bien que les façades en contact avec le site classé du Kauwberg seront entièrement végétalisées, afin de renforcer l'intégration du nouveau volume au sein d'un site classé pour ses qualités végétales, il y a lieu de limiter l'impact en diminuant les hauteurs sous plafond à tous les niveaux;
- la percée visuelle de l'avenue, pour les passants, vers le site du Kauwberg est maintenue et elle est améliorée par l'ensemble des démolitions des constructions vétustes et une re-végétalisation du site;
- suivant le service de l'Environnement de la Commune d'Uccle, la hauteur du mur tel que prévu, permet de sécuriser le passage de la faune vers le site du Kauwberg et ne grève aucunement la pérennité des arbres existants;
- au niveau de la visibilité sur le bâtiment, l'aspect typologique initial est conservé de par la réutilisation des briques anciennes;

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

- Proposer un plan paysager au niveau de la surface de pleine terre restituée et proposer la plantation de quelques arbres d'espèces indigènes, par exemple des arbres fruitiers et conformément avec le rapport établi par AGORA;
- Respecter les recommandations du bureau AGORA et principalement en ce qui concerne les dispositions à prendre du point de vue de l'obturation des baies pouvant créer des nuisances liées à la lumière et plus particulièrement celles relatives aux lanterneaux en toiture;
- Diminuer la hauteur sous plafond de tous les niveaux afin de limiter l'impact global de la rehausse;

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 recommandations, d'aménagements paysagers et de limitation de gabarits;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit répondre aux dispositions environnementales;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 06/01/2021
Objet n°06

Dossier 16-45381-2020 - Enquête n° 263/20

Demandeur : Monsieur Samo Ferman

Situation : Chaussée d'Alseberg, 1064

Objet : diviser une maison unifamiliale en deux duplex, créer une lucarne en façade arrière et agrandir une lucarne existante en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45381-2020 introduite, en date du 26/06/2020, par Monsieur Samo Ferman;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en deux duplex, créer une lucarne en façade arrière et agrandir une lucarne existante en façade avant sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 1064;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la nouvelle annexe dépasse la profondeur des deux biens mitoyens au rez-de-chaussée;
 - non-respect de l'article n°6 - lucarne qui prescrit "*la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la largeur de la lucarne en façade avant dépasse celle largeur maximale;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction (1912) est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT, Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2020 au 09/11/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 25/11/2021, a reporté son avis;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/06/2020 : dépôt de la demande;

20/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

26/10/2020 au 09/11/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

06/01/2021 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/10/2020;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu;
- Dans ce quartier, le tronçon de la Chaussée d'Alseberg où se situe la demande présente un tissu majoritaire d'un ensemble de petites maisons ouvrières datant pour majorité de la période de l'entre-deux guerres mondiales, de gabarits R+1+toiture, au parcellaire étroit;
- L'immeuble n°1064, sur lequel porte la demande est implanté à front de chaussée et présente une typologie différente des maisons typiquement ouvrières présentes dans ce tronçon, et ce avec un gabarit R en bel-étage + 1 + toiture à versants;
- Le plan se compose de trois pièces en enfilades, et une verrière qui n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme prolonge la troisième pièce au rez-de-chaussée;
- En situation de droit, cet immeuble comporte une maison unifamiliale dont les pièces de vies sont réparties sur le rez-de-jardin, partiellement enterré en façade avant et dont le rez-de-chaussée est surélevé (en bel-étage). Deux chambres et des mansardes sont situées aux étages et dans les combles;
- L'immeuble est actuellement en travaux et les ouvrages existants fortement abimés;
- La maison mitoyenne de gauche, n°1062, comporte la même typologie, est plus basse et est moins profonde au rez-de-chaussée. Au niveau des étages, le bâti est plus profond;
- La maison mitoyenne de droite, n°1066, comporte une typologie de maison ouvrière, elle est plus basse et moins profonde. Elle comporte également une annexe au niveau du rez-de-jardin;
- La parcelle comporte également un jardin d'environ 16m de long et très étroit. Celui-ci est largement planté et verdurisé mais non entretenu et à l'abandon;

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

- La démolition de la véranda existante au rez-de-jardin et reconstruction d'une annexe avec toiture plate végétalisée de type extensive et non accessible hormis entretien et menuiseries en PVC de ton blanc;
- La création d'une trémie entre le rez-de-jardin et le rez-de-jardin avec aménagement d'un nouvel escalier privatif;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec modifications structurelles;
- La suppression des maçonneries du WC extérieur et du balcon et agrandissement du balcon existant, au 1^{er} étage;
- La création de deux nouvelles lucarnes, en façade avant et en façade arrière suite à la suppression de la lucarne existante en façade avant, avec menuiseries en PVC de ton blanc et recouvrement de lucarne en bois de ton blanc en façade avant et en bardage de type « Eternit » de ton clair en façade arrière;
- La suppression du balcon au rez-de-chaussée;
- L'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée, en façade arrière et nouvelles menuiseries en PVC de ton blanc;

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

- Le programme prévoit le remplacement d'une annexe existante en situation de fait ainsi que la division d'une maison unifamiliale en deux logements;
- Un souplex d'un peu moins de 80 m² sur le sous-sol semi-enterré et rez-de-chaussée en bel-étage et un duplex d'environ 75 m² au 1^{er} étage et combles;
- La demande porte également sur la construction de deux lucarnes en façade avant et en façade arrière;

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

- en matière de programme :
 - l'entrée du souplex se fait via le bel-étage et donne directement sur un hall de nuit desservant deux chambres, un WC, une salle-de-douche et le WC vers le niveau inférieur du souplex;
 - le niveau inférieur comporte les espaces de vie ainsi que la cuisine et s'ouvre largement sur le jardin via une grande baie vitrée;
 - au niveau de la partie enterrée, vers la chaussée, des espaces de locaux technique et communs de rangements et poubelles sont proposés et facilement accessible depuis l'entrée via une porte située juste après l'entrée de l'immeuble;

- le duplex au 1^{er} étage et combles comporte un accès privatif via la privatisation des communs et comporte également deux chambres, l'une au 1^{er} étage et l'autre sous combles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la création des deux lucarnes permet un aménagement qualitatif du niveau sous-combles;
 - cependant la lucarne en façade avant induit une dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la suppression du cloisonnement de la terrasse arrière au 1^{er} étage induit des servitudes de vues sur la parcelle mitoyenne de droite;
 - dès lors, il y a lieu, soit de maintenir le cloisonnement actuel soit de reculer l'accessibilité de la terrasse à au moins 1,90 m par rapport à la mitoyenneté de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification des espaces extérieurs et le jardin reste largement verdurisé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage et la division en deux logements induit une dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant, la zone est bien desservie en transports en communs (proximité de la gare SNCB de Calevoet (train, lignes de bus 43 et 60 et ligne de tram 51 de la STIB, lignes de bus 153, 154 et 155 de De Lijn et ligne de bus 40 du TEC), et un local de stockage des vélos, pouvant comporter jusqu'à 4 vélos, est aménagé, privilégiant dès lors la mobilité douce, la dérogation est acceptable;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau de la façade avant;
 - les modifications de baies ainsi que la suppression du balcon, en façade arrière, ne soulèvent aucune objection et assainissent une situation vétuste existante;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - les deux logements proposés présentent des qualités d'habitabilité et de disposition des espaces et répondent aux prescrits du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - en effet, il s'agit de deux duplex, dont l'un profite de la cage commune rendue privative, et dès lors ne nécessite pas de « grignotage » sur l'espace habitable;
 - des locaux communs de poubelle, espace de stockage des vélos et compteurs sont proposés et aisément accessibles depuis l'entrée;
 - chacun des duplex comporte des espaces de rangements privatifs au sein des habitations;
 - la demande est dès lors acceptable;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - en situation de fait, il existe déjà une véranda uniquement sur le rez-de-chaussée, ce qui n'a que peu d'impact en matière de nuisances au niveau des biens mitoyens;
 - cette véranda a été construite, au regard des photographies aériennes (Bruciel) dans les années 90, elle aurait pu faire l'objet d'une régularisation simplifiée;
 - cependant son état de vétusté avancé ne permet pas de la conserver en l'état et la nouvelle véranda conserve la même emprise et propose un bâti plus pérenne et répondant aux normes des performances énergétiques actuelles;
 - la hauteur de la nouvelle toiture plate induit une rehausse en mitoyenneté limitée à 25 cm, dimension ne pouvant induire de réelle augmentation des nuisances en terme de perte d'ensoleillement et de prise de vues;
 - la toiture reste inaccessible et végétalisée de type extensive;
 - la dérogation est, de ces faits, acceptable;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (lucarne) :
 - le maintien d'une largeur de lucarne conforme au Règlement Régional d'Urbanisme n'est pas susceptible de grever une surface minimale ni un aménagement de qualité pour la chambre n°2;
 - dès lors il y a lieu de limiter la largeur de la lucarne au 2/3 de la largeur de la façade, c'est-à-dire, à 3,13m maximum (joues comprises);
 - cette diminution de largeur permet également de limiter l'impact visuel depuis l'espace public;

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

- limiter la largeur de la lucarne au 2/3 de la largeur de la façade, c'est-à-dire, à 3,13m maximum (joux comprises);
- répondre au Code civil en matière de servitudes de vues, soit en maintenant le cloisonnement de la terrasse arrière au 1^{er} étage, soit en reculant l'accessibilité de la terrasse à 1,90m de la limite mitoyenne de droite;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimensions de lucarnes et d'accessibilité de terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au Code civil en matière de servitudes de vues;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne doit se limiter aux 2/3 de la largeur de la façade avant;

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 majoritaire non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU, article n°4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Avis DEFAVORABLE minoritaire de Urban.Brussels-Direction de l'Urbanisme et Urban.Brussels-Direction du Patrimoine Culturel et motivé comme suit :

Considérant la typologie unifamiliale de la maison, qu'une superficie de 197m² n'est pas excessive pour le logement d'une famille nombreuse ;

Considérant que la grande superficie du jardin invite au maintien d'un lien avec un logement de grande taille ;

Considérant que la division en deux logements se traduit par un cloisonnement qui porte atteinte aux qualités de luminosité et de spatialité de la maison ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/01/2021
objet n° 07

Dossier 16-45488-2020 - Enquête n° 278/20

Demandeur : Monsieur et Madame Stéphane Dewulf et Maria Davilla

Situation : Rue Groeselenberg, 156

Objet : isoler l'ensemble des façades par l'extérieur et remplacement de la toiture (sans modification de volume), et mise en conformité de l'aménagement des combles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45488-2020 introduite, en date du 02/09/2020, par Monsieur et Madame Stéphane Dewulf et Maria Davilla;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler l'ensemble des façades par l'extérieur et remplacement de la toiture (sans modification de volume), et à mettre en conformité l'aménagement des combles sur le bien sis rue Groeselenberg, 156;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 - implantation de la construction en façade avant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/09/2020 : dépôt de la demande;

+1j (18/10/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

26/11/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/12/2020 au 21/12/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 26/11/2020 et émis le 15/12/2020;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande, datant de 1957, est mitoyenne sur la droite, et implantée le long de la rue Groeselenberg, non loin du chemin de la Source;
- Le bien réserve une zone de recul plantée sur la gauche, ainsi qu'un passage vers le jardin arrière;
- La parcelle de gauche donne accès à une résidence sous forme d'immeubles à appartements accessibles également par l'avenue De Fré;
- La maison dispose d'une petite terrasse surélevée et le jardin paysager est situé en contrebas;
- La façade principale présente une partie principale à l'alignement et un décrochement arrière menant au garage. Elle est composée d'un soubassement en moellons et d'un parement de briques peintes (ton clair);

- L'accès à la maison s'effectue via un escalier débordant sur l'espace public;

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

- La mise en conformité de l'aménagement des combles en chambre avec salle de bain, accessibles depuis un escalier supplémentaire implanté entre les chambres 2 et 3 d'origine;
- L'objet principal de la demande est d'isoler l'immeuble par l'extérieur sur les 3 façades (sans remplacement des châssis) et de remplacer de revêtement de la toiture afin de permettre de réaliser, ici également, une isolation répondant aux normes PEB actuelles;
- Les tonalités actuelles des façades (partie supérieure en blanc avec soubassement foncé) seront respectées;
- Le revêtement de la corniche (PVC) sera remplacé par un habillage en zinc;

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

- Le débordement existant de la corniche (actuellement en PVC) permet de réaliser une isolation par l'extérieur sans nécessiter de modifications au niveau de la toiture. La forme et le volume de celle-ci restent donc inchangés;
- S'agissant d'un immeuble 3 façades, dont la façade arrière est en recul, sur la majorité de la façade, par rapport à l'immeuble voisin du n°158, il n'y a pas de modification de profondeur par rapport à ce dernier;
- Seule une petite partie de la façade avant (sur environ 70 cm), à la mitoyenneté avec le n° 158, sera en débordement par rapport à l'alignement (de 0 à 17 cm);
- En ce qui concerne les aménagements sous combles, ils ont contribué à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison. Les aménagements des lieux sont bien conformes au RRU Titre II:
 - la chambre dispose de plus de 9 m² (31,85 m²);
 - il y a plus de 2,30 m sous plafond sur une surface de 18,37 m²;
 - la lucarne permet une vue directe et horizontale vers l'extérieur;
 - la surface nette éclairante (4,63 m²) est supérieure au minimum de 1/12 de la surface plancher (31,85 m²);
 - la salle de bains (9,80 m²) a une hauteur sous plafond de 2.36 m (minimum requis de 2,20 m);

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

- en matière de programme :
 - l'organisation de la maison unifamiliale est maintenue, voire améliorée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit de la maison est maintenu;
 - le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le caractère paysager des zones de retrait, de recul et de jardin est maintenu;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif. Il y a cependant lieu de préserver le cintrage de la porte de garage dans un souci de respect des qualités architecturales de l'ensemble de la maison ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la maison ne présente pas de caractéristiques patrimoniales particulières;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - Du fait de l'implantation de la façade principale, observant des retraits successifs, la dérogation est très ponctuelle au droit de la mitoyenneté de droite. Toutefois, il y a lieu de soigner les détails de raccord avec la maison voisine de droite concernée, afin d'atténuer le décalage d'implantation;
 - L'isolation sera couverte par un enduit dont la teinte se rapproche de la situation existante). Le soubassement sera reconstitué par de la pierre naturelle. L'ensemble conserve les caractéristiques architecturales de l'ensemble des façades, et notamment l'arcade abritant l'accès principal;
 - L'encombrement du complexe d'isolation conserve les zones paysagères non bâties du côté de la façade avant et le long de la façade latérale de gauche;
 - La demande de dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme peut être accordée étant donné l'emprise ponctuelle et très négligeable sur le domaine public, et pour autant que le trottoir reste aisément démontable par-dessous l'isolant (nécessité de le faire reposer sur une cornière ancrée au mur);

- La mise en œuvre du complexe d'isolation doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique;
- Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages;

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

- Préserver le cintrage de la porte de garage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

Considérant également que par rapport à cette condition, 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 dérogation au règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/01/2021
objet n° 08

Dossier 16-45400-2020 - Enquête n° 273/20

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe et Céline Schaffner-Dehout

Situation : avenue de la Chênaie 45

Objet : Démolir une maison existante pour reconstruire une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45400-2020 introduite, en date du 10/07/2020, par Madame Céline Dehout;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison existante pour reconstruire une maison unifamiliale sur le bien sis avenue de la Chênaie 45;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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 démolition d'une maison;

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°3 (implantation);
 - non respect de l'article n°11 (zone de recul);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12 au 21/12/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- regrette le non alignement des façades arrières au niveau du 1^{er} étage, dépassant le champ de vision depuis la maison n°47 de ± 1 mètre = perte de vue et d'ensoleillement,
- précise que le mur de jardin (barbecue) n'est pas porteur,
- la corniche avant n'est pas alignée au n°47,

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/07/2020 : dépôt de la demande;

21/08/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/09/2020 : réception des compléments;

09/09/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

26/11/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

07/12/2020 au 21/12/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES :

Vu l'avis du service technique communal consulté

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 26/11/2020

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique) ;
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible ;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;
- Le test de percolation doit être positif ;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage) ;~~
- b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau) ;~~
- c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales ;
- d) ~~En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).~~

Quant à l'espace public : conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comprend ni citerne ni dispositif de gestion des eaux pluviales.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés (soit 3,7 m³), dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne (soit 3,7 m³). Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées dans la conduite séparative en voirie moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne (soit 3,7 m³) via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLE ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

- Vu l'avis du service vert communal consulté
- l'avis du Service vert sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre semi-ouvert et implanté en recul des alignements;
- La maison n°45 sur laquelle porte la demande, est de typologie à 3 façades, et couverte par une toiture à deux versants;
- Elle est construite en brique, peinte en blanc, et est typique du quartier qui présente des maisons de type fermette, de gabarit R+1+T, composées sur plan de 2 pièces en enfilade;
- La parcelle est large de ± 13 mètres;
- La maison a subi plusieurs transformations peu qualitatives, et ne répond plus à aucune norme actuelle;
- Elle est jumelle à une maison similaire;
- Dans l'avenue, les autres maisons présentent un gabarit plus important R+1+T, et les maisons en vis-à-vis présentent un gabarit R+2+T,
- Le tronçon nord de l'avenue le long duquel se situe la demande, est très étroit, en forte pente et offre peu de stationnement,
- La maison de droite (n°39) est plus étroite et bâtie jusqu'en mitoyenneté, ce qui laisse un grand pignon aveugle,
- La maison de gauche (n°47) est un peu plus haute et a été rénovée et rehaussée suite au permis d'urbanisme 16-40791-2012,
- Le couvert végétal : le jardin est orienté à l'Ouest, bien planté,
- La zone de recul est largement occupée par un arbre sur un talus,
- Un emplacement existant est enchâssé dans le relief de la zone de recul,
- Le relief : le terrain est presque un niveau plus haut que le niveau de l'avenue;

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

- La démolition de la maison existante, qui va entraîner obligatoirement l'abattage de l'arbre situé en zone de recul;
- La reconstruction d'une maison unifamiliale;

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

- La demande justifie la démolition vu la vétusté de la maison, toute transformation en compromettrait la stabilité, comme cela a été le cas de la maison voisine sise au n°47, où les travaux ont entraîné l'effondrement total de la construction;
- Lors des travaux sur la maison mitoyenne, la structure a dû être modifiée, mais la façade avant a été conservée (PU 16-40791-2012 : *Considérant que le procédé technique simplifie la structure du bâtiment et permet, vu l'instabilité de la structure existante, de maintenir la majeure partie des façades*);

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

- Le projet vise la construction d'une maison conservant un caractère campagnard;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose une cave pour le rangement de vélos;

- le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie et un bureau;
- le 1^{er} étage comporte 3 chambres;
- dans les combles dont aménagés 1 chambre avec dressing, et une salle de bains;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en hauteur, la maison s'aligne quasiment au gabarit de la maison de gauche;
 - en façade arrière, la profondeur du rez-de-chaussée dépasse de 1,14 mètre et à l'étage de 0,40 mètre, puis 1,59 mètre après un recul de 2,19 mètres;
 - l'étage est moins profond afin de réduire la perte d'ensoleillement et de vue de la maison de gauche,
 - la rehausse du mur mitoyen de gauche est limitée à 0,69 mètre à l'arrière du rez-de-chaussée,
 - la toiture s'aligne à celle de la maison de gauche, mais pas tout à fait, ce qui est regrettable; les différences sont infimes et un parfait alignement serait plus approprié;
 - un auvent est prévu au-dessus de la porte d'entrée, qui empiète sur la zone de recul, objet d'une dérogation,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - à l'alignement, un emplacement de parking est existant,
 - la zone de recul est plantée d'arbustes et de deux acers,
 - les arbres existants en zone de recul et en zone latérale sont devenus trop grands pour ces zones et sont abattus,
 - un accès est aménagé vers la seule cave pour le rangement des vélos (accès en légère pente descendante depuis l'avenue),
 - l'accès des piétons se fait par des marches vers la porte d'entrée,
 - la zone latérale est engazonnée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le stationnement en voirie est limité, la maison ne dispose pas de garage, mais un local vélo est prévu en cave,
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la maison doit disposer d'une citerne d'eau de pluie et bassin d'orage conformément au RCU eau;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le parement de façade est proposé en briques rustiques peintes en blanc avec soubassement de teinte anthracite, et les châssis sont en aluminium et de teinte noire,
 - la façade arrière présente un aspect plus contemporain par des baies plus grandes et un bardage ajouré en bois;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyennetés) :
 - la maison est de typologie à 3 façades, il n'y a dès lors pas de dérogation à l'implantation;
 - le dépassement de profondeur par rapport à la maison de gauche est limité;
 - à l'étage, un dépassement aurait plus d'impact qu'au rez-de-chaussée; le projet y réduit les impacts en limitant le dépassement à 0,40 mètre en mitoyenneté et après 2,19 mètres de recul, à 1,59 mètre;
- dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - l'auvent empiète sur la zone de recul; cet élément est étranger aux caractéristiques urbanistiques du quartier et doit être supprimé;
 - l'accès extérieur vers la cave permet le stationnement de vélo, mais engendre, en façade, un aménagement et une baie incohérentes. Cet accès pourrait être élargi pour disposer d'un garage et restituer la zone de recul à l'alignement pour la partie gauche ;
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la démolition de la maison est justifiée pour des raisons de stabilité (vu notamment l'expérience des travaux vécue sur la maison mitoyenne n°47);
 - le style de la façade n'est cependant pas conservé, et les proportions des baies ne sont pas maintenues; or, pour maintenir le caractère des maisons sur cette rive de l'avenue, typique et caractérisé à la fois par leur implantation sur un talus planté et par un style architectural

homogène, il y a lieu de conserver la proportion des baies, de proposer des châssis en bois et de supprimer l'auvent;

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

- respecter parfaitement le profil de la toiture du n°47,
- harmoniser la proportion des baies pour la composition de la façade avant et supprimer l'auvent,
- aligner la façade arrière à la maison voisine de gauche sur les 2,19 mètres de recul latéral,
- se conformer à l'avis du service technique de la voirie en matière de gestion des eaux de pluie,
- proposer un garage à la place de la cave vélo afin de reconstituer la zone de recul verdurisée à gauche de son accès, et recréer le profil naturel du talus,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu;
- d'être accessoires en ce que l'accès au sous-sol doit permettre le stationnement d'un véhicule afin de restituer la zone de recul à l'alignement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit conserver au maximum son aménagement en jardinet;
- de supprimer une dérogation à l'article 11 du RRU par la suppression du auvent ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 06/01/2021
objet n° 09

Dossier 16-45412-2020 - Enquête n° 272/20
Demandeur : Monsieur Philippe Thill
Situation : rue Vanderkindere 459
Objet : rénovation d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45412-2020 introduite par Monsieur Philippe Thill, en date du 17/07/2020;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis rue Vanderkindere 459;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur d'une construction mitoyenne qui prescrit " *lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde* " en ce que la terrasse aménagée dans le sol du jardin dépasse les constructions voisines;

La demande déroge également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - superficie nette éclairante et à l'article 678 du Code civil - vues directes. Cependant, ces dérogations ne sont pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le propriétaire de la maison mitoyenne droite n°457, est concerné par :*
 - *La position du nouvel escalier (liant le rez-de-chaussée à la nouvelle terrasse dans le jardin) situé contre le mur de clôture mitoyen droit, générera un vis-à-vis avec l'escalier du voisin aménagé contre ce même mur de clôture, il y a lieu de placer ce nouvel escalier contre le mur de clôture mitoyen gauche comme en situation existante;*
 - *La haie dense mitoyenne et la présence de végétations créent un ensemble boisé agréable, l'aménagement de la nouvelle terrasse creusée a une conséquence sur les racines, il y a lieu d'aménager le mur de soutènement hors de la mitoyenneté afin de protéger la végétation;*
 - *La gouttière et la descente d'eau de pluie de maison n°457 sont soutenues par le corps de cheminée, une fois démolie, ce soutien doit être maintenu;*
 - *La démolition de la cheminée existante, il s'oppose à cette démolition car les maisons 461,459,457 ont les façades arrière identiques, cette démolition apporterait un déséquilibre de formes,*
 - *Cependant, si cette démolition est autorisée, une analyse d'amiante est demandée avec une attention particulière aux buses en fibrociment afin de réduire les risques que pourrait engendrer cette démolition;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/07/2020 : dépôt de la demande;

07/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/10/2020 : réception des compléments;

19/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/12/2020 au 21/12/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des maisons résidentielles mitoyennes et des immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere est une voie dense, bordée par des maisons de maître mitoyennes et par des immeubles à appartements où souvent le rez-de-chaussée est affecté aux commerces;
- Le plan régional d'affectation du sol qui régit le terrain, affecte celui-ci dans une zone d'habitation en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant;
- La parcelle se situe à 315m du Bois de la Cambre, parc classé sans périmètre de protection;
- La maison n°459 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versant (Mansart), il s'agit d'une maison de maître (3 pièces en enfilades) constituée :
 - d'un sous-sol, composé d'un escalier afin d'accéder aux compteurs situés en façade avant, d'une cour anglaise (7,80m²) située en façade arrière avec un escalier permettant d'accéder au niveau du jardin et d'un couloir permettant d'accéder à 4 caves en enfilade :
 - la première cave (12,20m²) se situe en façade à rue avec une fenêtre;
 - la seconde cave (11,30m²) suit la première avec le système technique;
 - la troisième (7m²) et la quatrième cave (9,90m²) se situent en façade arrière avec une fenêtre et une porte permettant d'accéder à la cour;
 - d'un rez-de-chaussée composé d'un premier escalier reliant le hall d'entrée aux espaces de vie, d'un couloir avec un second escalier distribuant les étages, d'une terrasse (10,80m²) en façade arrière et de 3 pièces en enfilade :
 - un salon (14,10m²) avec une fenêtre en façade avant;
 - un second salon (12,30m²) sans fenêtre;
 - une cuisine (6,80m²) avec une salle à manger (9,70m²), une grande fenêtre et d'une porte permettant d'accéder à la terrasse agencée à un escalier liant le rez-de-chaussée au jardin;
 - d'un demi-niveau situé au premier palier, permettant d'accéder à une toilette (1,90m²) annexée à la façade arrière;
 - d'un premier étage composé d'une terrasse (16,30m²) et de deux chambres :
 - la chambre 1 (12,30m²), située en façade arrière avec une baie permettant d'accéder à la terrasse;
 - la chambre 2 (14,80m²), située en façade avant avec deux fenêtres et une porte-fenêtre;
 - dans la chambre 2, une salle de bain (4,70m²) a été aménagée, elle n'est accessible que via les deux chambres;
 - d'un second étage composé de deux chambres :
 - la chambre 3 (12,40m²) située en façade arrière, il n'y a qu'une fenêtre de toit pour apporter un peu de lumière naturelle dans la pièce;
 - la chambre 4 (20,20m²) située en façade avant avec une porte-fenêtre et un escalier en colimaçon permettant d'accéder aux combles;
 - d'un grenier où une buanderie (7,80m²) et une salle de bain (3,80m²) ont été aménagées, cependant elle n'est accessible que par la chambre comportant l'escalier en colimaçon;
- Une demande de permis a été introduite en 1989 (16-30853-1989) en vue de régulariser l'installation de l'escalier en colimaçon dans le séjour du second étage (chambre 4 actuelle) et l'aménagement d'une salle de bain, d'un dressing et d'une lucarne dans le grenier;
- Les plans montrent qu'à cette époque :
 - L'escalier principal allait du sous-sol au second étage;

- Le sous-sol était composé d'un couloir desservant une cave en façade avant, d'une chaufferie, d'une réserve en façade arrière et d'un coin déjeuner permettant d'accéder à la cour où est installé un autre escalier reliant celle-ci au niveau du jardin;
- Le rez-de-chaussée était composé de 3 bureaux en enfilades, d'une kitchenette en façade arrière et d'une passerelle reliant le rez-de-chaussée au jardin;
- Le demi-niveau permettant d'accéder à une toilette annexée en façade arrière, existait déjà;
- Le premier étage est toujours composé d'une terrasse et de 2 pièces, cependant celles-ci étaient affectées au bureau;
- Il n'y a que le second étage qui était affecté à un logement composé deux pièces, un séjour en façade avant et une chambre (chambre 3 actuelle) en façade arrière avec une fenêtre de toit;
- Ce permis a été octroyé et les modifications ont été effectuées;
- Un autre permis a été délivré en 1991 (16-31588-1991) dans le but de construire une véranda sur la cour en façade arrière, la cloison séparant la réserve du coin déjeuner sera démolie afin de créer un seul grand espace;
- Les autres espaces resteront inchangés comme en situation de 1989, aucun changement d'affectation ne sera sollicité;
- Ce permis sera aussi octroyé cependant les travaux n'ont pas été effectués;
- Depuis ce permis, le bien n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme;
- La situation de droit et la situation de fait présentent aujourd'hui quelques différences :
 - L'escalier reliant le sous-sol aux étages a été démoli;
 - Le rez-de-chaussée et le premier étage sont aujourd'hui affectés au logement et plus aux bureaux, ce qui justifierait qu'au sous-sol, la réserve et le coin déjeuner sont devenus des caves;
 - Au rez-de-chaussée, la kitchenette a été démolie afin d'aménager une cuisine et le bureau a été transformé en salle à manger;
 - Une salle de bain a été aménagée au premier étage (dans la chambre 2);
 - Une terrasse a été aménagée au-dessus de la cour au niveau du rez-de-chaussée, sans faire l'objet d'une demande de permis, elle se situe au même niveau que la passerelle (démolie) avec un escalier donnant un accès au jardin;
- La façade avant n'a pas subi de modification depuis l'origine, on retrouve encore les pierres bleues travaillées, la brique vernissée, les ferronneries et les corniches moulurées;
- La façade arrière a subi quelques modifications avec l'aménagement d'une lucarne et l'installation d'une terrasse au niveau du rez-de-chaussée avec un escalier permettant d'accéder au jardin;
- Cependant, sur la façade avant, la plupart des châssis (en bois d'origine) ont déjà été remplacés par des châssis en PVC blanc, seule la porte moulurée en bois et son imposte sont encore d'origine;
- La maison de droite n°457 et la maison de gauche n°461 ont le même gabarit et la même typologie que la maison faisant l'objet de la demande;

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

- Le demande de permis concerne la rénovation et la transformation une maison de maître mitoyenne en une maison unifamiliale pour une famille nombreuse;
- Pour ce faire, des travaux structuraux intérieurs seront effectués dans les différents étages de la maison:
 - Au sous-sol, un nouvel escalier rétablira la connexion entre le sous-sol et les autres étages, un changement d'affectation sera effectué dans 4 caves :
 - La cave avec une fenêtre en façade à rue deviendra un garage vélo avec un plateau destiné aux poussettes;
 - La cave technique (chaufferie) restera en partie un local technique car une salle de bain + WC (5m²) sera aussi aménagée dans cet espace;
 - Les deux caves en façade arrière deviendront une seule pièce car la cloison sera démolie afin d'aménager un nouveau salon (17,70m²) qui sera connecté à la cour;
 - La cour (230cm) sera agrandie en profondeur de 108cm (soit 13,30m²), un nouvel escalier sera aménagé afin d'accéder à la nouvelle terrasse (11m²) située entre le niveau de la cour et le niveau du jardin;
 - Sur cette nouvelle terrasse de 302cm, sera aménagé un nouvel escalier (80 x 120cm) afin d'accéder au niveau du jardin;
 - Au rez-de-chaussée, une nouvelle terrasse (9,30m²) sera aménagée avec un escalier reliant le rez-de-chaussée à la terrasse située à demi-niveau, l'affectation des 3 pièces sera changée;
 - Le salon en façade avant sera conservé et réaménagé;

- Cependant le second salon deviendra une salle à manger;
- La cuisine sera entièrement rénovée et occupera toute la pièce en façade arrière;
- La toilette annexée en façade arrière à l'entresol sera démolie afin de créer une fenêtre permettant d'avoir plus de lumière naturelle dans la cage d'escalier;
- Au premier étage, une toiture-terrasse (18,30m²) sera ménagée, elle est plus grande grâce à la démolition de la toilette annexée et ne sera accessible que par la chambre 1 aménagée en façade arrière;
- Au second étage, un nouvel escalier sera installé dans la chambre 4 afin d'accéder aux combles, l'escalier en colimaçon sera démolie afin d'aménager une nouvelle salle de bain (4,90m²);
- Dans les combles, la buanderie et la salle de bain seront démontées afin d'aménager une nouvelle chambre de 12,20m²;
- Dans le jardin, un sapin malade sera abattu;
- en ce qui concerne l'esthétique de la maison, des travaux structuraux extérieurs seront effectués :
 - Une modification sera apportée à la façade avant par l'installation de deux fenêtres de toit dans la chambre 4 afin d'apporter suffisamment de lumière dans la chambre;
 - La toiture sera isolée vers l'intérieur;
 - La façade arrière subira des changements importants, elle sera isolée vers l'extérieur et enduite d'un crépi blanc, la menuiserie extérieur (bois peint en blanc) sera modifiée et remplacée par des châssis pvc couleur anthracite;
 - En façade arrière, la cheminée existante sera démolie;
- Le projet tend à mettre en conformité des travaux effectués sans permis, à savoir, le changement d'affectation du bureau au logement et le changement de châssis effectué en façade avant;
- Des travaux d'entretien seront aussi effectués comme le changement du revêtement de sol dans tous les étages et renouvellement de l'installation technique, cependant ces modifications ne sont pas soumises à permis;

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

- Le programme change par rapport à la situation de droit, le rez-de-chaussée et le premier étage étaient affectés au bureau, aujourd'hui la demande souhaite aménager un logement de 5 chambres (maison unifamiliale);
- Une mise en conformité est alors requise afin de valider ce changement d'affectation;
- Le gabarit de la maison est modifié en façade arrière avec la démolition de l'annexe et de la cheminée, l'aménagement de la terrasse au niveau du rez-de-chaussée, l'agrandissement de la cour au sous-sol et l'installation de la nouvelle terrasse semi-enterrée dans le jardin;
- L'installation de cette nouvelle terrasse dans le jardin nécessite un terrassement important qui pourrait être réduit tout en apportant une plus-value à la maison;
- L'esthétique de la façade avant change légèrement avec l'installation de deux fenêtres en toiture qui n'apporte pas vraiment d'amélioration;
- De plus, une mise en conformité est requise car les châssis en bois (peints en blanc) sont remplacés par des châssis en pvc blanc;
- En façade arrière, les fenêtres sont agrandies ou remplacées par des baies (en pvc), ce qui modifie significativement la façade, ces changements ont été effectués afin de répondre au bon aménagement des lieux;

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

- Cette rénovation et transformation visent à améliorer l'esthétique de la maison et à apporter une plus-value en terme de qualité spatiale et en terme de qualité de confort;
- Les aménagements effectués au sous-sol tendent à répondre au bon aménagement des lieux par l'agrandissement de la cour et l'aménagement de la terrasse entre le niveau du sous-sol et le niveau du jardin afin d'améliorer l'éclairage naturel du second salon situé dans le sous-sol et d'adapter les espaces de vie aux besoins d'une famille nombreuse;
- Cependant, l'installation de la nouvelle terrasse a pour conséquence un déblai de terre important au niveau du jardin et déroge à l'article 4 du titre I du RRU;
- Une autre terrasse a été aménagée au rez-de-chaussée afin d'offrir un espace extérieur aux lieux de vie communes et de restaurer le lien entre le rez-de-chaussée et le jardin, toutefois, elle apporte de l'ombre au sous-sol qui a subi des modifications en vue d'une amélioration de terme d'éclairage naturelle;
- L'aménagement des espaces au premier et au second étage vise à optimiser la circulation vers les différentes pièces et à améliorer le confort dans les chambres, cependant la distribution des espaces

au premier étage doit encore être améliorée et l'aménagement de la chambre 4 et 5 (dit en mezzanine) n'a pas de qualité spatiale et ne permet pas d'augmenter le confort;

- Les modifications effectuées sur les façades ont pour objectif de répondre au Règlement Régional d'Urbanisme en terme de confort, cependant l'utilisation de menuiserie en pvc ne respecte pas les caractéristiques architecturales d'origine;

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

- en matière de programme :

- La maison a été achetée en 2019 par de nouveaux propriétaires comme une maison d'habitation et non comme des bureaux;
- En 1991, lors de la demande permis pour la construction de la véranda sur la cour en façade arrière, un contrat de bail stipule que la maison était affectée au bureau depuis 1967;
- Cependant, les plans de la situation de fait montrent une maison unifamiliale, ce qui laisse penser qu'un changement d'affectation a été effectué entre 1991 et 2019 sans demande de permis;
- En effet, en 1995, la maison a été rachetée par un nouveau propriétaire avant d'être vendue en 1999;
- Si aucune modification n'avait été effectuée sur la stabilité de maison lors du changement d'affectation alors un permis n'était nécessaire car ce serait d'un acte de minime importance;
- Toutefois, l'escalier reliant le sous-sol aux autres étages a été démoli et une cuisine a été aménagée en façade arrière;
- Ce changement d'affectation peut être autorisé car il reste conforme PRAS et propose une maison unifamiliale en accord avec la typologie du bâtiment;
- Aujourd'hui la demande souhaite apporter des modifications à la situation de fait afin d'adapter la maison aux besoins des nouveaux propriétaires (famille nombreuse);
- La demande projette d'effectuer des modifications aux différents étages :
 - Au sous-sol :
 - Un parking vélo (12,24m²) est aménagé dans l'ancienne cave côté rue avec un palier muni d'une rampe permettant de garer une poussette;
 - La fenêtre existante en façade avant (2,61m² de superficie nette éclairante) permettent d'apporter suffisamment de lumière naturelle dans le local vélo bien que ceci n'est pas exigé par le RRU;
 - Deux pièces sont aménagées dans la cave technique existante (seconde pièce en enfilade) :
 - une buanderie (considérée comme une cave technique) accessible soit via l'ouverture connectant le garage vélo et cette pièce soit via le couloir;
 - une salle de douche avec un WC accessible que par le couloir;
 - Un salon est aménagé dans cave existante côté jardin, il ne sera accessible que par le couloir car l'ouverture connectant cette pièce à la salle de douche, est condamnée par une cloison et sert d'espace de rangement pour la salle de douche;
 - Etant donné que le nouveau salon (17,70m²) est un espace habitable, 2 baies coulissantes (7,34m² de superficie nette éclairante) ont été installées afin de répondre aux prescrits du RRU concernant la superficie nette éclairante minimale (3,54m²);
 - Le couloir distribuant toutes les pièces du sous-sol est rénové par l'installation d'un escalier rétablissant le lien entre le sous-sol et les autres étages;
 - Au rez-de-chaussée :
 - Un salon (14,50m²) est aménagé dans la pièce côté rue comme en situation existante;
 - Une porte-fenêtre (3,30m² de superficie nette éclairante) permettant d'accéder à un balcon, apporte suffisamment de lumière naturelle (2,90m² de superficie nette éclairante) en vue de respecter les prescrits du RRU;
 - La cuisine en façade arrière (17,10m²) a été rénovée et agrandie;
 - Des modifications sont apportées sur les fenêtres en façade arrière à cause de la situation de la seconde pièce en enfilade;
 - Une salle à manger (12,30m²) y est aménagée, toutefois, la pièce se situe entre le salon et la cuisine sans d'ouverture vers extérieur;
 - Cependant, si les trois pièces sont considérées comme un seul espace, c'est-à-dire 43,90m², la superficie nette éclairante minimale afin de respecter le RRU est de 8,78m²,

ce qui est suffisant car les fenêtres modifiées ont une superficie nette éclairante de 11,80m²;

- Au premier étage :
 - L'aménagement proposé dans les chambres diffère peu de la situation existante;
 - Dans la chambre 1 (12,50m²), la transformation de la fenêtre (2,80m² de superficie nette éclairante) n'a pas de conséquence en ce qui concerne l'article 10 du titre II du RRU qui impose 2,50m² de superficie nette éclairante minimale;
 - La chambre 2 (15,10m²) ne subira pas de modification par rapport à la situation existante, l'ensemble porte fenêtre avec imposte en panier (4,44m² de superficie nette éclairante) respecte la superficie nette éclairante minimale imposée par le RRU;
 - Toutefois, l'habitant de la chambre 1 n'aura plus un accès direct à la salle de douche car la porte située dans la chambre sera condamnée, il devra alors passer par la chambre 2 pour accéder à la salle de douche;
 - Il y a lieu de revoir l'agencement des espaces afin d'optimiser la circulation dans les différentes pièces, soit en aménageant un accès indépendant des chambres soit en rétablissant l'accès depuis la chambre 1;
- Au second étage :
 - Aucune modification ne sera apportée à la chambre 3 (12,60m²) située côté jardin, cependant cette chambre n'est éclairée que par une fenêtre en toiture de 0,85m², ce qui ne répond pas l'article 10 du titre II du RRU qui impose 2,52m² de superficie nette éclairante minimale;
 - De plus, cette chambre ne respecte pas l'article 11 du titre II du RRU - vues qui prescrit "*Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m. Ces vues se calculent à 1,50m de hauteur du niveau plancher.*" en ce que la fenêtre de toit ne permet pas une vue directe vers l'extérieur;
 - Etant donné que la façade arrière sera entièrement rénovée, il est envisageable de respecter ces deux articles en installant une fenêtre balcon;
 - Dans la chambre 4 existante (20,20m²), plusieurs espaces sont aménagés :
 - L'escalier en colimaçon permettant d'accéder aux combles sera démolé afin d'installer une nouvelle salle de bain + toilette de 4,90m²;
 - La chambre 4 de 12,60m² (lit simple + bureau) est réduite par l'aménagement de la salle de douche et un nouvel escalier, permettant d'accéder aux combles où se situe une nouvelle chambre 5 de 12,20m² (lit double + bureau), est installé;
 - La chambre 4 (12,60m²) comporte une porte-fenêtre (1,29m² de superficie nette éclairante) en façade avant permettant d'accéder au balcon, cet apport en lumière naturelle est insuffisant afin d'éclairer la pièce;
 - C'est pourquoi la demande souhaiterait installer en façade avant, deux fenêtres de toit avec 0,45m² de superficie nette éclairante chacune afin de respecter le prescrit du RRU, cependant, même avec ces nouvelles fenêtres, la superficie nette éclairante dans la chambre 4 reste insuffisante;
 - De plus, la toiture sera rénovée et isolée vers l'intérieur car une chambre sera aménagée sous les combles, la hauteur au point le plus haut n'est que de 2,15m même sous la lucarne, ce qui ne respecte pas l'article 4 du titre II du RRU concernant la hauteur minimale sous-plafond d'un local habitable dans les combles (c'est-à-dire 2,30m);
 - Les fenêtres aménagées en toiture (la lucarne et la fenêtre de toit en façade avant) ont une superficie nette éclairante insuffisante (2,31m²) pour l'espace de la chambre 5 qui exige 2,44m² minimum selon le RRU;
 - L'espace sous les combles ne serait habitable que par une rehausse de la toiture, ce qui ne sera pas autorisée car toutes les toitures sont à la même hauteur, cela dérogerait à l'article 6 du titre I du RRU;
 - Afin de tendre vers une amélioration, il y a lieu de revoir les modifications effectuées au second étage et sous les combles en aménageant un local non habitable (salle de bain, un espace de rangement, espace de jeux) sous les combles;

- Si une 5ème chambre est indispensable pour la famille nombreuse, il y a lieu de considérer l'aménagement de la chambre 5 au sous-sol à la place du second salon, les baies seront réduites afin d'avoir plus d'intimité;
 - De plus, elle bénéficiera de salle de douche aménagée au sous-sol;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit de la maison est modifié en façade arrière :
 - Au rez-de-chaussée, en situation de fait, une terrasse (2,44m en profondeur) a été aménagée (sans permis) au niveau de l'ancienne passerelle (situation de droit) afin d'offrir un espace extérieur aux locaux de vie et un escalier a été installé afin de permettre un accès direct vers le jardin;
 - En situation projetée, la terrasse existante est démolie et reconstruite, cependant avec de 2,21m en profondeur et avec un nouvel escalier permettant de descendre à la nouvelle terrasse située à demi-niveau;
 - Cette terrasse déroge à l'article 678 du Code civil concernant les vues directes, les murs de clôture (voisin de droite et voisin de gauche) sont en pente avec au point le plus haut 1,89m et 0,90m au point le plus bas (limite de la terrasse);
 - De plus, cette terrasse crée une ombre importante au sous-sol où la cour a été agrandie et un déblai important de terre a été effectué afin de permettre au sous-sol d'avoir plus de lumière;
 - Il y a lieu de revenir à la situation de droit avec l'aménagement d'une passerelle permettant de d'accéder à la nouvelle terrasse, une terrasse de 0,90m de profondeur au rez-de-chaussée peut être envisageable afin de créer une allée reliant les espaces de vie à la passerelle et permettant ainsi de créer un pare-soleil pour le sous-sol en été;
 - La cheminée existante a été démolie, cela peut être envisageable s'il y a une preuve qui justifie sa démolition, tout le système technique sera repensé et rénové;
 - La toilette en annexe à demi-niveau du rez-de-chaussée et du premier étage sera démolie afin d'agrandir la fenêtre éclairant la cage d'escalier et de permettre ainsi un meilleur aménagement de la cuisine située en dessous;
 - Cette démolition peut être acceptée car en situation existante, l'espace sous l'annexe de 2,18m de hauteur ne pouvait être utilisé que comme un espace de rangement;
 - Grâce à cette démolition, un aménagement de qualité a été effectué au rez-de-chaussée;
 - De plus, cette toilette ne sera un manque car une salle de douche + toilette a été aménagée au sous-sol;
 - en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La demande propose de créer une terrasse creusée dans le jardin, dans le prolongement de la cour anglaise agrandie, afin d'offrir plus de lumière au sous-sol et un dégagement visuel depuis le second séjour au sous-sol :
 - La cour anglaise a été approfondie de 1,38m (13,30m²) et un nouvel escalier de 1,20m de longueur permettra d'accéder à une nouvelle terrasse de 11m² située à demi-niveau du sous-sol et du jardin;
 - En situation de fait, l'emprise au sol de la cour + escalier était de 5,04m de profondeur, ce qui ne déroge pas à l'article 4 du titre I du RRU car il s'agit du même aménagement que chez les voisins;
 - Dans la situation projetée, l'emprise au sol de la cour et de la nouvelle terrasse est de 7,40m soit 2,36m de profondeur en plus qui déroge à l'article 4 du titre I du RRU;
 - Le terrassement prévu au niveau du jardin est important et implique des reprises en sous-œuvre des murs de clôture des jardins voisins afin de préserver la stabilité et l'intégrité des murs;
 - Dans la note explicative, la demande nous informe que les fondations des deux murs de clôture doivent être approfondies, un soutien local sera effectué à partir de la parcelle faisant objet de la demande, aucun travail ne sera réalisé sur les parcelles voisines;
 - L'aménagement d'une espace habitable au sous-sol nécessite en effet un apport suffisant en lumière naturelle et une vue directe vers l'extérieur libre de tout obstacle sur au moins 3m, la position de la nouvelle terrasse permet de aussi de respecter l'article 678 du Code civil - vues directs;
 - Cependant, les travaux engendrés et les conséquences sur les voisins ne sont pas négligeable, il y a lieu de réduire l'ampleur des travaux et l'emprise au sol de la nouvelle terrasse tout en

veillant au bon aménagement des lieux et de proposer des matériaux semi-perméables pour la cour et la nouvelle terrasse;

- Un arbre, dit malade, sera abattu dans le jardin, cette demande peut être autorisée si elle est munie d'une preuve stipulant la maladie de l'arbre;
- La terrasse aménagée au premier étage (18,30m²) ne respecte pas l'article 678 du Code civil - vues directes, de ce que la hauteur des murs de clôtures mitoyens est de 1,67m au point le plus haut et de 1,31m au point le plus bas, un recul de 1,90m est nécessaire par rapport aux limites de mitoyennetés, une toiture verte peut être envisagée sur une partie de terrasse permettant ainsi de respecter le Code civil et d'apporter une plus-value paysagère à l'aménagement du premier étage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La maison ne dispose pas de garage, cependant la demande propose de créer un garage vélo en sous-sol;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La note explicative complémentaire précise qu'aucune modification n'est apportée aux descentes d'eau pluviale en façade avant, l'une traverse toujours la maison pour rejoindre la façade arrière et l'autre se rejette toujours chez le voisin de droite;
 - Il s'agit d'une situation ancienne qui permet d'éviter d'avoir des descentes d'eau pluviales visibles en façades;
 - Cependant si le voisin est contre ce système, toute modification éventuelle ultérieure des descentes d'eau pluviales en façade avant devront faire l'objet d'une autre demande de permis d'urbanisme;
 - Le corps de la cheminée permet de maintenir la gouttière et la descente d'eau de pluie du voisin de droite, suite à la démolition de la cheminée en façade arrière, il y a lieu d'effectuer les travaux de réparation nécessaire afin de maintenir la gouttière et la descente d'eau de pluie du voisin de droite en place;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Des modifications sont aussi apportées à l'esthétique des façades de la maison;
 - En façade avant, les châssis d'origine (bois peint en blanc) ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans permis;
 - Une mise en conformité est nécessaire car une modification a été effectuée sur la façade visible depuis la voie publique;
 - Ce changement de matériaux ne peut être accepté car le bois a une qualité supérieure au PVC, la maison est reprise à l'inventaire Iris monument et fait partie d'un ensemble de 3 maisons aux façades de grande qualité patrimoniale;
 - L'aménagement de deux fenêtres de toiture en façade avant permet d'améliorer la superficie nette éclairante de la chambre 4, cela reste une amélioration bien qu'elle est insuffisante;
 - De plus elles ne sont pas visibles depuis la façade avant, ce qui respecte le style architectural de la façade;
 - La toiture est rénovée et isolée vers l'intérieur;
 - La façade arrière est complètement rénovée, isolée vers l'extérieur et enduite d'un crépi clair, les châssis en bois peint blanc sont remplacés par des châssis en pvc couleur anthracite avec de nouveaux seuils en pierre bleue, les fenêtres sont agrandies :
 - Au sous-sol, les 3 ouvertures existantes, c'est-à-dire une petite fenêtre cintrée, une autre rectangulaire et une porte fenêtre, sont remplacées par 2 baies coulissantes (7,34m² de superficie nette éclairante);
 - Au rez-de-chaussée, dans la situation existant, une porte fenêtre permettait d'éclairer la cuisine et une autre fenêtre avec imposte éclairait la salle à manger;
 - Dans la situation projetée, les fenêtres sont remplacées et agrandies, la partie de la cuisine est éclairée par une fenêtre (2,24m² de superficie nette éclairante) et la partie du plan de travail sera éclairée par 2 baies avec imposte (6,6m² de superficie nette éclairante);
 - Au premier étage, dans la chambre 1, la fenêtre avec imposte plein cintre est transformée en une fenêtre avec imposte (2,8m² de superficie nette éclairante);
 - La fenêtre qui éclairait la cage d'escalier principale est agrandie (1,20m² de superficie nette éclairante) grâce à la démolition de la toilette annexée;

- Ces modifications visent à respecter l'article 4 du titre du RRU - superficie nette éclairante, elles peuvent être autorisées car elles se situent en façade arrière (aucun impact sur la voie public) et contribuent au bon aménagement des lieux;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la demande souhaite agrandir la cour anglaise et installer un nouvel escalier permettant d'accéder à une nouvelle terrasse à semi-enterrée dans le jardin;
 - en situation de fait, le jardin se situe à la même profondeur que les jardins voisins;
 - cependant, dans la situation projetée, la nouvelle terrasse a été aménagée à 2,36m plus profonde que celle des voisins dérogeant ainsi à l'article 4 du titre I du RRU;
 - ces travaux sont envisageables car un second séjour a été aménagé au sous-sol, nécessitant un apport suffisant en lumière naturelle et une vue directe vers l'extérieur libre de tout obstacle sur au moins 3m;
 - de plus, la position de la nouvelle terrasse respecte l'article 678 du Code civil - vues directes;

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

- fournir une analyse justifiant l'abattage de l'arbre;
- fournir l'analyse de la présence d'amiante, justifiant la démolition de la cheminée;
- conserver le cadre de la cheminée du salon du bel-étage;
- dessiner les nouvelles évacuations de chaudière en toiture;
- réduire la profondeur de l'emprise au sol de la nouvelle terrasse semi-enterrée de 1,50m;
- réduire la profondeur de la terrasse au rez-de-chaussée à 0,90m;
- placer l'escalier liant le rez-de-chaussée au jardin contre le mur de clôture du mitoyen gauche (n°461);
- créer une distance de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes sur la terrasse aménagée au premier étage afin de respecter l'article 678 du Code civil, une toiture verte peut être envisagée sur une partie de terrasse;
- rendre la salle de douche au premier étage au moins accessible aux habitants de l'étage;
- proposer une ouverture dans la chambre 3 qui tend à respecter les prescrits du RRU;
- aménager sous les combles un espace non habitable (salle de jeux, dressing, rangement);
- réparer la partie manquante de la gouttière du voisin;
- maintenir la gouttière et la descente d'eau de pluie du voisin de droite en place;
- remplacer les châssis en PVC blanc par des châssis en bois mouluré ne modifiant pas les caractéristiques architecturales d'origine en façade avant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qui concerne la transformation et la rénovation de la maison unifamiliale;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la réduction de l'emprise au sol de la terrasse à semi-enterrée et de proposer un aménagement qui tend au bon aménagement des lieux;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que 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 du Titre I et article n°10 du Titre II 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 06/01/2021
objet n° 10

Dossier 16-45452-2020 - Enquête n° 277/20

Demandeur : Monsieur Victor Badin

Situation : Avenue de la Sapinière 44

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation de 2 appartements afin d'y aménager une maison unifamiliale, mettre en conformité certaines transformations apportées depuis la construction de l'immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45452-2020 introduite, en date du 13/08/2020, par Monsieur Victor Badin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation de 2 appartements afin d'y aménager une maison unifamiliale, mettre en conformité certaines transformations apportées depuis la construction de l'immeuble sur le bien sis avenue de la Sapinière, 44;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n° 48 bis&ter approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/06/1993, et s'y conforme;

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 :

motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 188/11 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n° 48 bis&ter approuvé avant le 29/06/2001 :
 - application de la prescription n° 0.12 du PRAS;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 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 07/12/2020 au 21/12/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 115 jours;

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

13/08/2020 : dépôt de la demande;

18/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/09/2020: réception des compléments;

23/09/2020 +1j (08/11/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

26/11/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/12/2020 au 21/11/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de la Sapinière, dans le tronçon compris entre l'avenue de la Pinède et l'avenue des Narcisses;
- Construite en 1938 pour le compte de Mademoiselle A. GAILLY, la villa porte le nom de sa commanditaire. Son architecture est marquée par le modernisme de l'entre-deux guerres. Les plans d'archives ne révèlent pas le nom de l'architecte. Depuis sa construction, la villa est séparée en deux unités d'habitation indépendantes. Une unité au rez-de-chaussée et une seconde aux R+1 et R+2. Le hall d'entrée, vestiaire, WC et cage d'escalier étaient partagés entre les deux unités;
- La vaste parcelle demeure non bâtie sur l'arrière, laissant se développer un jardin paysager orienté au Sud;

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

- L'objet de la demande concerne la mise en conformité de travaux réalisés sur une partie du bâtiment, la diminution du nombre de logements ainsi que l'extension du bâtiment en toiture et l'aménagement d'une terrasse;

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

- Mise en conformité de travaux effectués depuis la construction de la maison :
 - Châssis et portes d'accès terrasse depuis la façade arrière au rez-de-chaussée - Archives : Deux fenêtres latérales fixes et double porte centrale - Situation existante : Deux portes simples latérales et une fenêtre centrale avec volet :
 - Les châssis de porte et de fenêtre sont fidèles au modèle d'origine ainsi que les détails (seuils et quincailleries). Ces modifications semblent être apparues au cours de la construction de la villa. Les carreaux sur le pourtour des baies et sur les trumeaux n'ont pas été posés et un volet métal fut ajouté (Renaud & Cie);
 - La fermeture de la courette du rez-de-chaussée et de la terrasse du R+1. Attenantes aux cuisines des deux appartements, la courette et la terrasse furent transformés en espaces intérieurs, deux châssis PVC furent placés à la place des baies ouvertes vers le jardin :
 - Le demandeur souhaite maintenir ces modifications en remplaçant les châssis en PVC par des châssis en bois reconstitués à l'identique sur base des châssis existants et en rabaissant légèrement les allèges afin de les aligner sur les baies existantes. Les seuils en pierre bleue des anciennes baies seront remplacés par des seuils en terre cuite vernissées. Au Rez-de-chaussée, l'ancien cellier sera ouvert sur l'espace de la cuisine et transformé en coin salle à manger avec ilot central. Au R+1, l'ancienne cuisine sera transformée en chambre et salle de bain;
 - Obturation de la baie de fenêtre du R+1. Un des châssis du R+1 fut obturé à un moment indéterminé, l'enduit extérieur fut reconstitué;
 - Ancien garage aménagé en bureau. L'ancien garage fut réaménagé en bureau et la porte du garage fut condamnée par une cloison et une bibliothèque intégrée:
 - Le demandeur souhaite maintenir cette modification pour conserver un salon/bureau au rez-de-chaussée, n'ayant pas l'utilité d'un garage. Afin d'apporter de la lumière naturelle dans cet espace, l'ancienne porte de garage (non d'origine) sera démontée (actuellement remplacée par des châssis bois respectant la trame existante. (cf. Situation existante/Situation de droit - Rez-de-chaussée);
 - Les allèges de deux baies de fenêtre furent abaissées pour favoriser l'apport de lumière naturelle dans le bureau et l'ancienne chambre de bonne transformée en petit salon :
 - Le demandeur souhaite maintenir ces ouvertures en remplaçant les seuils béton actuels par les seuils en brique vernissée, le châssis PVC par un modèle bois et en rajoutant les ferronneries de sécurité comme à l'origine;
- Interventions intérieures :
 - Le projet propose d'unifier le rez-de-chaussée et les étages, en cohérence avec la typologie de villa, tout en conservant la logique de la division des espaces de la situation d'origine;
 - Les intérieurs se trouvent actuellement dans un état nécessitant une profonde rénovation : remise en état de l'ensemble des pièces, mise en conformité électrique, remplacement de l'ensemble techniques hors de fonction, optimisation du confort thermique intérieur;
 - Au rez-de-chaussée, l'ensemble des espaces de vie seront conservés, seuls les espaces de nuit sont déplacés à l'étage. L'escalier d'accès au sous-sol depuis la cuisine est démoli, ayant un double usage avec celui de l'entrée et permettant de supprimer le volume béton présent dans le sellier (ancienne courette) et d'ouvrir cette pièce sur l'espace de la cuisine. Le hall d'entrée est

réaménagé afin de retrouver un espace vestiaire. Dans l'entrée, la cloison fermant l'escalier est rouverte comme à l'origine afin que la lumière naturelle apportée par les vitraux entre à nouveau dans cette pièce;

- Au premier étage, les chambres des enfants viennent s'installer dans les pièces existantes, seul l'ancien living de l'appartement est divisé en deux chambres par des meubles de dressing - intervention qui pourrait être réversible. Chaque chambre dispose d'une salle de bain attenante, individuelle ou partagée;
- Au dernier étage, création d'une chambre parentale avec dressing et salle de bain ainsi qu'un bureau et d'une terrasse attenante;
- Interventions sur l'enveloppe de l'immeuble :
 - La rénovation de l'enveloppe, actuellement abimée se fera en parfaite cohérence avec l'existant. Enduit rénové à l'identique de couleur blanc cassé, corniche saillante restaurée ou reconstituée à l'identique, seuils de fenêtre manquants restitués avec brique sur champ et couvre mur en terre cuite vernissée. Les châssis bois et les ferronneries extérieures seront, eux aussi, rénovés;
 - En façade avant comme évoqué précédemment, la porte de garage, actuellement condamnée, sera démontée et remplacée par 3 baies verticales avec soubassement en brique et seuil en terre cuite vernissée. Les nouvelles menuiseries seront réalisées en bois sur base du modèle existant. Des ferronneries de sécurité suivant le même détail qu'au rez-de-chaussée seront mises en place devant les châssis;
 - La porte, située au rez-de-chaussée sur la façade arrière et menant vers le sous-sol depuis le jardin sera supprimée. L'accès au sous-sol se fera par l'escalier circulaire intérieur, depuis l'entrée;
 - Au dernier étage, le volume existant de 13m² ne permet pas de grande flexibilité dans son utilisation, la hauteur sous plafond est d'environ 2,36 m. Le projet prévoit l'extension de ce volume pour y installer une chambre parentale ainsi qu'un bureau. Cette extension est pensée en cohérence avec le volume du bâti et suit les proportions dictées par la trame existante. Les façades de ce volume restent en retrait par rapport à la façade principale permettant rendre le volume en toiture peu visible depuis le rez-de-chaussée, comme le volume existant. Côté jardin l'enveloppe est principalement ouverte par des baies vitrées, côté avenue elle reste fermée, suivant la logique architecturale actuellement en place. Cette rehausse réutilise les codes en place (poutre de ceinture saillante, corniche débordante qui surligne le volume horizontalement). Le rythme des baies est dessiné en harmonie avec l'existant. Une terrasse côté jardin, accessible depuis le bureau sera installée sur la toiture plate existante. Les garde-corps des châssis coulissants seront en verre de manière à les rendre peu visibles depuis l'extérieur. Des jardinières sont mises en place, comme au rez-de-chaussée autour de cette terrasse;

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

- en matière de programme :
 - le projet développe une maison unifamiliale en lieu et place de deux appartements, ce qui s'inscrit dans les spécificités du quartier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose des interventions mineures au volume existant et propose une extension intégrée en toiture;
 - le projet est conforme à l'art. 6.1 - Volume du PPAS n° 48 bis & ter « Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à la date du 02/10/1981 (AR PPA 48). Toute transformation ou reconstruction accompagnée d'une augmentation de volume supérieur à 20 % du volume bâti existant, entraîne l'application de l'article 1. Cependant pour les constructions existantes sur terrain de moins de 14a et plus de 7a, les prescriptions de l'article 1.3 sont d'application, sauf en ce qui concerne le recul latéral de la limite mitoyenne qui est minimum 3m. ». Le volume de l'extension en toiture entraîne un accroissement de 14% du volume existant, soit inférieur à 20%, à la date du 02/10/1981;
 - le projet se conforme à l'art. 6.2 du PPAS - Nombre de logements « Le nombre de logements existants peut être maintenu. Toute transformation ou reconstruction accompagné d'une augmentation du nombre de logements entraîne l'application de l'article 1. »;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- la zone arrière de la parcelle demeure non bâtie et revêt un aménagement paysager qualitatif;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - concernant le stationnement, les plans de cave stipulent que le parking/garage existant à l'arrière a été supprimé pour ne pas avoir de passage de voiture journalier en fond de parcelle, et ce au bénéfice du voisinage. L'ancien parking sera utilisé comme rangement pour le matériel de jardin. Ce qui permet un accès facile pour amener et enlever du matériel/déchets, etc. il n'y a pas d'intervention sur les abords entre la voirie et l'arrière;
 - pour la zone de recul, le stationnement existant qui était face à l'ancien garage condamné est maintenu. Le projet transcrit la volonté de conserver tout ce qui peut être préservé au niveau des aménagements extérieurs d'époque. Toutefois il s'indique de préciser ces intentions dans un plan d'aménagement des abords;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le raccordement à l'égout sera effectué conformément à l'art. 0.3 du PPAS N°48;
 - actuellement deux citernes de récupération des eaux de pluie (3000 et 1500L) sont en place, une à l'avant du bâtiment et une à l'arrière, ces citernes seront contrôlées et les nouvelles évacuations y seront raccordées;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet opte pour une dédensification du nombre de logements sur la parcelle et au sein du bâtiment existant, au bénéfice du respect des caractéristiques patrimoniales de l'immeuble et des qualités paysagères de la parcelle;

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 relatif à l'application de l'art. 207 §1al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Ce bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, Iris monument, identification 27915. Une présentation du projet a été faite auprès de la DPC le 22/01/2020 avec Madame Kreutz qui a émis plusieurs remarques sur la première version de l'esquisse du projet. Ces remarques ont été prises en compte dans la proposition;
 - Les points suivants furent abordés lors de cette réunion :
 - La taille de la terrasse en toiture qui fut diminuée;
 - La régularisation des travaux;
 - L'extension en toiture;
 - Le projet tend à mettre en évidence les aspects patrimoniaux que présente l'immeuble et l'extension en toiture s'inscrit et s'intègre dans cette démarche;

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

- Présenter un plan d'aménagement détaillé des abords immédiats de la maison et de la zone de recul, en y intégrant le stationnement de manière paysagère ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, 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 06/01/2021
objet n° 11

Dossier 16-45389-2020 - Enquête n° 275/20

Demandeur : S.P.R.L. Ouria-Optic c/o Monsieur et Madame Fouad Ouriaghli - Loubna Boukha

Situation : Chaussée d'Alseberg 734

Objet : transformer le logement existant situé aux étages d'un immeuble de commerce, créer 2 terrasses en façade arrière et modifier la façade commerciale avant au niveau du rez-de-chaussée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45389-2020 introduite en date du 03/07/2020, par la S.P.R.L. Ouria-Optic c/o Monsieur et Madame Fouad Ouriaghli - Loubna Boukha;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer le logement existant situé aux étages d'un immeuble de commerce, créer 2 terrasses en façade arrière et modifier la façade commerciale avant au niveau du rez-de-chaussée sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 734;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2020 au 21/12/2020 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 :

03/07/2020 : dépôt de la demande;

11/08/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/09/2020: réception des compléments;

08/09/2020 +1j (24/10/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

26/11/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

07/12/2020 au 21/12/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/11/2020 et émis le 28/12/2020 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 composé principalement de d'immeubles de commerce comprenant, pour la plupart, des logements aux étages. La chaussée d'Alseberg, sur ce tronçon, constitue un axe structurant et revêt un liseré de noyau commercial dynamique de cette partie du territoire communal;
- L'immeuble n° 734 sur lequel porte la demande présente un gabarit R + 2 et s'inscrit dans une cohérence architecturale et typologique avec les immeubles mitoyens de droite et de gauche;

- Le bien comporte un commerce au rez-de-chaussée et un logement autonome avec accès distinct, se développant sur les 2 étages supérieurs;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est entièrement bâtie et est située à proximité de l'angle formé avec la rue de Nieuwenhove située en aval, ce qui confère au lieu une certaine promiscuité avec les façades arrières des maisons implantées le long de cette rue transversale;
- Le logement ne dispose pas d'espaces extérieurs;

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

- Modification de la vitrine commerciale et avancée des accès à l'alignement afin de supprimer les renforcements du rez-de-chaussée et améliorer la visibilité des activités;
- Réaménagement des espaces de vie répartis sur 2 étages du logement individuel;
- Création de 2 terrasses à l'arrière avec accès entre elles au moyen d'un escalier léger;
- Réaménagement paysager des limites séparatives afin de limiter les impacts envers les immeubles voisins en matière de dispositions du Code civil (vues directes ou obliques);

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

- Le projet améliore la visibilité du commerce, tout en maintenant un accès distinct pour le logement supérieur;
- Le projet prévoit le réaménagement du logement dans un souci de meilleur confort et de pouvoir lui offrir des espaces de vie extérieurs nécessaires au maintien d'une famille dans ce contexte urbain dense;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et développe le commerce existant implanté au rez-de-chaussée de l'immeuble;
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement unifamilial, assurant, de ce fait, la continuité de cette affectation aux étages des immeubles implantés le long de cet axe structurant et liseré de noyau commercial;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les interventions sont principalement concentrées sur l'arrière du bâtiment;
 - les voisins mitoyens du côté de la chaussée d'Alseberg ont marqué leur accord en ce qui concerne les aménagements afin de limiter les rehausses;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle étant entièrement bâtie, le projet propose le développement d'espaces paysagers sous forme de terrasses et du traitement des limites mitoyennes;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif. Il est situé le long d'une voirie desservie par des transports en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet n'engendre pas d'augmentation de surface imperméable sur la parcelle et les infrastructures existantes sont conservées;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le projet propose des modifications volumétriques limitées et situées à l'arrière de la parcelle de sorte à favoriser des espaces extérieurs à l'usage du logement;
 - Les impacts envers les habitations voisines et envers les façades arrières des maisons situées le long de la rue de Nieuwenhove sont limités et les interventions sont traitées de manière paysagère. Il est à rappeler que les implantations diverses ne sont pas orthogonales les unes par rapport aux autres, ce qui limite davantage les impacts du projet;

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