

Séance du 08 février 2023 / Zitting van 08 februari 2023
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46708-2022

Situation : Avenue Brunard 47

Demandeur : M et Mme Constantin Meeus et Mathilde Van der Stegen

(Modifier et rénover la façade avant)

(Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier - article 207§3 du CoBAT)

2) 002/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46695-2022

Situation : Chaussée de Drogenbos 83

Demandeur : Monsieur Benjamin Dhont

(La transformation d'une habitation par la démolition et la reconstruction d'annexes)

Enkel voor advies van de OC:

3) - Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46729-2022

Ligging: Brugmannlaan 285

Aanvrager: M en Mevr. Nicolas Vanderstappen en Laura Verhoeven

(Een eengezinswoning renoveren, een bijgebouw schrappen, de achtergevel wijzigen en de kleurwijzigingen op de voorgevel in overeenstemming brengen)

(GBP - artikel 21: bijzonder voorschrift in verband met het GCHEWS)

(Goed ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed - artikel 207§3 van het BWRO)

4) 006/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45871-2021 (article 126/1)

Situation : Avenue Bel-Air 90

Demandeur : M et Mme Amazou Hamza et Benaisa Nawel

(Transformer une maison unifamiliale en immeuble composé de 2 appartements, et mettre en conformité des actes et travaux de transformations intérieures et également réalisés en façade arrière (extension et lucarne))

5) 004/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46501-2022

Situation : Avenue de Floréal 120

Demandeur : M et Mme Dominique Jambers et Valérie Dallemagne

(Mettre en conformité l'aménagement du jardin arrière (maison de fond, cabane de jardin) ainsi que la façade arrière de la maison)

6) 005/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.739-2022

Situation : Moensberg 125

Demandeur : Monsieur Pierre Larondelle

(Déconstruire une maison d'habitation unifamiliale (conservation des sous-sols), dont la période de construction date de 1932 et agrandie en 1970, et reconstruire une habitation)

7) 003/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.412-2022

Situation : Avenue de l'Aiglon 27

Demandeur : Monsieur Roger Surkyn

(Mettre en conformité l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale avec implantation de six fenêtres de toit ainsi que la présence d'une piscine)

- 8) 007/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.694-2022
Situation : Avenue de la Princesse Paola 20-22/Rue Victor Gambier 57
Demandeur : Monsieur Derek de Villenfagne
(Transformer une maison d'habitation unifamiliale et réaliser des aménagements paysagers (avenue Princesse Paola 20-22); étendre les caves, aménager un nouvel accès et escalier, aménager une terrasse et modifier des baies de fenêtres (rue Victor Gambier 57), et abattage de 9 arbres à haute tige)

Divers/Allerlei :

Avis reporté de la CC du 25/01/2023 - Uniquement pour avis de la CC :

- 9) 233/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.686-2022
Situation : Drève du Sénéchal 19
Demandeur : S.R.L. SENECHAL INVEST - Madame Diana Strazimiri
(Rénover et transformer un immeuble à usage mixte (logement et bureau) en un immeuble à 5 logements)
-

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/02/2023
objet n° 01

Dossier 16-46708-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur Constantin Meeus et Madame Mathilde Van der Stegen

Situation : Avenue Brunard 47

Objet : modifier et rénover la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46708-2022 introduite, en date du 19/10/2022, par Monsieur et Madame Constantin Meeus et Mathilde Van der Stegen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier et rénover la façade avant sur le bien sis avenue Brunard 47;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD (A.R. 15/04/1988) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/10/2022 : dépôt de la demande;

01/12/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/12/2022 : réception des compléments;

28/12/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/02/2023 : séance de la Commission de Concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de villas isolées, jumelées ou groupées;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en recul et s'étend entre les deux axes mitoyens;
- Elle a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9979-1922 et le garage a quant à lui été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-5105-1929 et qui a été prolongé après l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-20298-1958;
- Le permis d'urbanisme n° 16-15952-1951 a octroyé la construction d'un niveau supplémentaire au-dessus du garage, modifiant fortement l'aspect extérieur de la façade avant;
- L'ensemble de ces modifications ont mené à une esthétique hybride mélangeant les styles et avec des menuiseries de teintes différentes et des enduisages peu cohérents par rapport au maintien de la brique;

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

- Le remplacement des châssis de la façade avant en maintenant les divisions et le matériau bois avec mise en peinture en bleu foncé et suppression des croisillons au niveau des parties basses des châssis;
- Le sablage de la brique existante et la restitution par endroit de la brique existante;
- La remise en peinture du crépi maintenu, en beige clair;
- La suppression de rangées de briques qui sépare la partie droite de la gauche;

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

- Le programme prévoit de restituer les éléments caractéristiques de la situation originelle de la façade avant, ainsi que sa revalorisation;

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

- Suivant le PPAS n° 51, il n'y a aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux pour autant que ceux-ci respectent l'harmonie et l'esthétique des immeubles avoisinants;
- La demande porte uniquement sur la façade avant et le programme autant que le gabarit de l'habitation restent inchangés;

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, application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Les modifications tendent à restituer la typologie d'origine, tout en proposant de restituer des caractéristiques patrimoniales dans le jeu de matériau entre la brique de teinte rouge et l'enduisage (crépi) de teinte claire;
 - La mise en peinture des menuiseries en bois conservée et les nouvelles menuiseries, en ton bleu, correspond à une typologie patrimoniale et est acceptable;
 - Cependant la suppression des impostes, grève la composition de la façade. Il y a lieu de les restituer et de les rendre fixe ;

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

- Restituer toutes les impostes au niveau des châssis visibles depuis l'espace public et les rendre fixes (hormis les deux châssis au-dessus de la porte de garage, qui peuvent rester entièrement en ouvrant) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de détails de châssis ;
- de répondre à une objection que les impostes font partie de la composition de la façade ;

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

Avis FAVORABLE unanime 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 08/02/2023
objet n° 02

Dossier 16-46695-2022 - Enquête n° 002/2023

Demandeur : Monsieur Benjamin Dhont

Situation : Chaussée de Drogenbos 83

Objet : la transformation d'une habitation par la démolition et la reconstruction d'annexes

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46695-2022 introduite, en date du 03/10/2022, par Monsieur Benjamin Dhont;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à la transformation d'une habitation par la démolition et la reconstruction d'annexes sur le bien sis chaussée de Drogenbos 83;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation, le long d'un espace structurant;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- o 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 :
 - o non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - o non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

03/10/2022 : dépôt de la demande;

18/11/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/12/2022 : réception des compléments;

06/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2023 au 23/01/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2023 : 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 :

- o La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Drogenbos, à proximité de l'angle formé avec la rue du Melkriek;
- o Le bien présente un gabarit principal R+2+Toiture à versants, et des annexes de faible gabarit;
- o L'immeuble voisin de droite présente un gabarit similaire, voire plus profond;
- o La maison voisine de gauche présente un gabarit sensiblement plus faible;
- o Le jardin privatif paysager est orienté au Nord, et jouxte le site de l'école Ganenou;
- o La façade principale de la maison présente de belles caractéristiques patrimoniales, qui ont été conservées, mis à part les châssis qui ont été remplacés sans conserver les ceintrages originels ;

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

- o Démolir et reconstruire les annexes existantes, sur une volumétrie plus importante, mais restant limité à un niveau;

- Les annexes existantes, composées de plusieurs volumes disparates et difficilement aménageables, seront remplacées par un grand volume en rehaussant le mur mitoyen gauche. Ce nouveau volume dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen le moins profond, mais également le profil mitoyen le plus profond de droite, et ce afin de créer un volume uniforme, fonctionnel, agréable à vivre et aux normes permettant de profiter pleinement de la surface disponible et du jardin;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison en ouvrant plus généreusement les espaces de vie vers le jardin;
- Le projet vise à recomposer la façade arrière de la maison;
- Le propriétaire souhaite démolir les annexes, à l'arrière de son habitation, qui sont vétustes et difficilement aménageables afin d'y construire un espace de séjour lumineux et agréable avec un accès aisé au jardin. Les travaux permettraient également d'améliorer l'isolation de l'habitation afin de s'inscrire dans les objectifs de développement durable;
- L'annexe permet également de créer une terrasse au premier étage accessible depuis la chambre parentale. La terrasse sera en retrait de 1,9m via le voisin à l'Ouest et le mur mitoyen à l'Est sera rehaussé jusqu'à 1,8m de hauteur afin de ne pas avoir de vue directe. Un retrait depuis le côté jardin 60cm est également prévu;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité seront sensiblement améliorées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la maison présente une configuration de 2 pièces en enfilade et la circulation verticale est située en façade arrière, ce qui complexifie les potentiels d'aménagements;
 - l'extension envisagée est limitée à un volume de un niveau, et permettant de conserver une hauteur sous plafond continue et généreuse pour les espaces de vie;
 - l'annexe se développe sur toute la largeur de la façade arrière et dépasse légèrement le profil bâti le plus profond de droite;
 - la toiture plate de l'extension sera aménagée en terrasse accessible par la chambre, ce qui nécessite néanmoins des rehausses de murs mitoyens afin de se conformer aux dispositions du Code civil en matière de vues directes, ce qui est très impactant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers de la parcelle sont conservés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - du fait de la démolition et de la reconstruction d'annexes vétustes, le Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux de pluie n'est pas d'application. Les infrastructures existantes sont conservées;
 - cependant il y a lieu de profiter des travaux pour installer une citerne de récupération des eaux de pluie ;
- en matière d'aspects patrimoniaux
 - les caractéristiques architecturales de la façade principale sont conservées. Néanmoins il est regrettable que les châssis de la façade avant ont été remplacés sans respecter les ceintrages des menuiseries d'origine ;
 - le projet améliore les qualités architecturales de la façade arrière;

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 l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogations combinées à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La nouvelle extension dépasse de 60cm le profil mitoyen le plus profond afin de donner à la pièce de vie une surface utile suffisante et agréable (moins de 15mètres de profondeur totale). Cela permet également de réduire les vues directes depuis la véranda voisine et l'incidence sur l'ensoleillement du jardin voisin en est réduite au minimum. La dérogation présente peu d'effets sur la maison voisine de gauche formant l'angle de rues, et laquelle est déjà impactée par la situation existante ;

- L'extension est prévue en construisant des murs privatifs, ce qui est contraire au Code Civil, et entrave les aménagements intérieurs ;
- Le projet est accompagné par l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension en vue de pouvoir bénéficier d'un peu d'ensoleillement, ce qui contribue à accentuer l'impact de ce nouveau volume. Il y a lieu de renoncer à cet aménagement d'autant plus que la maison dispose d'un jardin privatif;

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

- Déplacer les murs latéraux de l'extension afin de les rendre mitoyens de part et d'autre ;
- Réduire la profondeur de l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de l'extension, à la profondeur du mur œillère mitoyen existant, ou présenter des aménagements paysagers tendant à rencontrer les objectifs du Code Civil en matière de vues, et avec accord des propriétaires voisins ;
- Prévoir, sur la surface non accessible de la toiture plate, des aménagements paysagers pérennes de sorte à réduire la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau d'égouttage déjà saturé;
- Faire figurer, sur les plans, les châssis de la situation existante de droit de la façade avant (ceintrages, ...) et prévoir, lors d'un prochain remplacement, des menuiseries respectueuses de la typologie et couleur d'origine ;

- Placer une citerne de récupération des eaux de pluie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement et l'extension de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que l'impact du projet sur le voisinage sera plus mesuré;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/02/2023
objet n° 03

Dossier 16-46729-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur Nicolas Vanderstappen et Madame Laura Verhoeven

Situation : Avenue Brugmann 285

Objet : rénover une maison unifamiliale, supprimer une annexe, modifier la façade arrière et mettre en conformité les modifications de teintes au niveau de la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46729-2022 introduite, en date du 04/11/2022, par Monsieur Nicolas Vanderstappen et Madame Laura Verhoeven;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, supprimer une annexe, modifier la façade arrière et mettre en conformité les modifications de teintes au niveau de la façade avant sur le bien sis avenue Brugmann 285;

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/11/2022 : dépôt de la demande;

28/12/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué d'hôtels de maître de gabarit bel étage+2+T mais également d'immeubles dont la typologie et le gabarit sont totalement anachroniques et peu intégrés;
- La maison sur laquelle porte la demande a été bâtie en mitoyenneté à la fin du XIX^{ème} siècle, à l'alignement suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-554-1878;
- Elle comporte un gabarit R + 2 + toiture à versants ainsi qu'une annexe sur 4 niveaux, le long de la mitoyenneté de droite;
- La façade arrière comporte des caractéristiques patrimoniales avec le maintien des menuiseries et dans les proportions étudiées et la façade avant comporte une typologie néoclassique avec une utilisation de matériaux nobles, tels qu'au niveau du soubassement en pierre de France et pierre bleue;
- Les éléments ouvragés, ainsi que l'ensemble de la façade, au-dessus du soubassement, ont été peints en rose et la corniche en noir;
- Les menuiseries quant à elles, ont également été peintes en noir;
- Les ferronneries ont été conservées, permettant de maintenir la lecture patrimoniale de cette façade de la fin du XIX^{ème} siècle;
- Le permis d'urbanisme n° 16-21082-1959 a octroyé la construction de lucarnes. Ces dernières n'ont jamais été réalisées et le permis est périmé;
- Le jardin est végétalisé et comporte quelques petits arbres;

- La maison mitoyenne de droite, a conservé toute sa typologie d'origine, hormis la porte d'entrée peinte en gris. Elle est moins profonde et plus haute;
- L'immeuble mitoyen de gauche, comporte plusieurs logements. Il est significativement plus haut et plus profond;

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

- Le programme prévoit de rénover une maison unifamiliale, tout en supprimant des annexes en façade arrière et en modifiant la façade arrière;
- Par ailleurs, la demande porte également sur la mise en conformité des mises en peintures et teintes de la façade avant;

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

- L'ensemble des modifications intérieures permettent d'améliorer le confort d'habitabilité, la rationalisation des circulations ainsi que l'apport en éclairage naturel;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - l'étage des combles comporte un petit logement dépendant du logement principal de type « kangourou »;
 - les espaces habitables du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage sont réaménagés via des modifications structurelles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la suppression de l'annexe, diminue d'une part l'emprise de l'immeuble et d'autre part, permet un apport en éclairage plus important au sein des pièces d'habitations du rez-de-chaussée;
 - l'extension au 1^{er} étage, sur l'emprise totale du rez-de-chaussée améliore l'habitabilité des espaces de vie et de l'éclairage, tout en se maintenant dans le gabarit du bien mitoyen de gauche;
 - la terrasse aménagée au 2^{ème} étage, propose des dimensions limitées acceptables et respecte par ailleurs, le code civil en matière de servitudes de vues;
 - le solde de cette toiture est traitée en toiture végétalisée de type extensive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste inchangé et les arbres sont maintenus;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation comportait initialement une entrée cochère ne permettant pas actuellement le parage d'un véhicule;
 - la demande propose, au niveau de cette ancienne entrée cochère un espace de stockage des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les eaux de la terrasse, sont infiltrées dans le jardin;
 - il est prévu une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales de 2m³, avec récupération pour les WC et le jardin;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) et application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
 - en ce qui concerne la façade arrière :
 - les menuiseries sont totalement supprimées au profit d'un rafraichissement global de la façade arrière;
 - bien que la façade soit assainie, via la suppression de l'annexe et l'agrandissement au 1^{er} étage, il est dommage de modifier de supprimer des menuiseries faisant partie de la typologie originelle ;
 - le demandeur a indiqué en Commission de Concertation, que la double porte sera stockée sur site et éventuellement reposée ;
 - l'isolation de la façade arrière, ne grève aucune caractéristiques originelle et peut être envisageable;
 - en ce qui concerne la façade avant :
 - le bâtiment étant repris à l'inventaire scientifique et étant situé en ZICHEE, il y a lieu de revaloriser la façade avant en restituant sa typologie originelle en restituant une teinte de façade et de menuiseries cohérente avec la typologie néoclassique, le noir et les tonalités anthracite ne faisant pas partie de la gamme usuelle;

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

- restituer une teinte blanche ou claire au niveau de la façade avant, y compris les encadrements de baies ;
- proposer une teinte de menuiseries cohérente avec la typologie de la fin du XIX^{ème} siècle;
- restituer une corniche de teinte identique aux menuiseries;

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 teinte;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie originelle doit être restituée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 08/02/2023
objet n° 04

Dossier 16-45871-2021 - Enquête n° 006/2023 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur et Madame Amazou Hamza et Benaisa Nawel

Situation : Avenue Bel-Air 90

Objet : transformer une maison unifamiliale en immeuble composé de 2 appartements, et mettre en conformité des actes et travaux de transformations intérieures et également réalisés en façade arrière (extension et lucarne)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45871-2021 introduite, en date du 19/04/2021, modifiée (documents datés du 17/12/2022) le 14/03/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur et Madame Amazou Hamza et Benaisa Nawel;

Vu que la demande telle qu'introduite et modifiée vise à transformer une maison unifamiliale en immeuble composé de 2 appartements, et mettre en conformité des actes et travaux de transformations intérieures et également réalisés en façade arrière (extension et lucarne) sur le bien sis avenue Bel-Air 90;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/04/2021 : dépôt de la demande;

14/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/05/2021 : réception des compléments;

28/05/2021 +1j (12/07/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

06/09/2021 au 20/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite, et réclamations portant sur les aspects suivants :

- *fournir plus de précisions sur l'emplacement et dimensions du ponton en verre (qui sera probablement visible de chez les voisins);*
- *demande de régularisation;*
- *densification du nombre de logements malvenue;*

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué;

Vu l'avis de la Commission de concertation, qui revêt un caractère conforme, et libellé comme suit :

« DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/04/2021 : dépôt de la demande;

14/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/05/2021 : réception des compléments;

28/05/2021 +1j (12/07/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

06/09/2021 au 20/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite et réclamations portant sur les aspects suivants :

- *fournir plus de précisions sur l'emplacement et dimensions du ponton en verre (qui sera probablement visible de chez les voisins);*
- *demande de régularisation;*
- *densification du nombre de logements malvenue;*

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué, et libellé comme suit :

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison sise au n°90, sur laquelle porte la demande, est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de l'avenue Bel-Air et à proximité de l'angle formé avec l'avenue Dodonée. Elle date de l'année 1912, et est bâtie suite à un permis d'urbanisme délivré pour 2 maisons jumelées (n° 90 et 92);
- Le bâti environnant est construit en mitoyenneté et présente une belle cohérence en matière de typologie patrimoniale;
- La maison présente un pignon en attente avec la maison d'angle sise au n° 105 de la rue Dodonée, laquelle est implantée en retrait et présente un gabarit moindre;
- La maison jumelée mitoyenne présente le même profil que le bien faisant l'objet de la demande (1/2 sous-sol +R surélevé (bel étage, repris rez-de-chaussée aux plans) +1+toiture Mansart) et une annexe sur 2 niveaux en façade arrière;
- En façade avant la maison a conservé ses caractéristiques patrimoniales au même titre que la maison jumelée;
- Le jardin, entouré de murs de clôture, est orienté au Sud et le fond de la parcelle jouxte la propriété du bien sis au n° 107 de la rue Dodonée;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 2 unités d'habitation :
 - Unité 1 : Il s'agit d'un duplex s'étalant sur le sous-sol et le bel-étage. Au sous-sol, la hauteur sous plafond et la luminosité permettent d'y intégrer une chambre (côté avenue), une chambre parentale avec dressing (côté jardin) et une salle de bain. Une terrasse fera la continuité de la chambre parentale. Un escalier reliera cette espace de nuit à l'espace de jour situé au bel-étage. Au bel-étage se trouvera le nouveau séjour composé d'une cuisine, salon et salle à manger sur une superficie de 47m². Un ponton en verre reliera cet espace de vie au jardin;
 - Unité 2 : Il s'agit d'un triplex s'étalant sur le 1er étage, 2ème étage (à hauteur du brisis de la toiture) et sous combles. Au 1er étage se trouvera un séjour de 54m² composé de la cuisine, salle à manger et salon. Au 2ème étage se trouveront une grande chambre + salle de bain. Dans les combles se trouvera un complément d'espace de vie d'une hauteur sous faite limitée et d'une superficie de 13 m², pouvant servir de bureau mais également d'espace de rangement;
 - Un local vélos est à disposition des deux unités au niveau du bel-étage;
 - Dépourvu de cave, chaque unité possède néanmoins ses espaces de rangement/débaras;
 - En façade à, front de l'avenue, aucun travail n'est à prévoir mise à part la transformation des châssis actuels en nouveau châssis en bois, de teinte noire;
- Mettre en conformité les actes et travaux suivants réalisés sans autorisation préalable :
 - Pose d'une terrasse au sous-sol. L'ancienne cour basse, également composée d'une cuve/citerne, a été transformée afin de créer une zone de recul permettant d'apporter plus de lumière à l'espace de vie du sous-sol. Un escalier en béton relie la nouvelle terrasse et le jardin de la maison;
 - Transformation des espaces intérieurs du sous-sol anciennement composés d'une cuisine, salle à manger, laverie, wc,...;
 - Mise à niveau des entresols afin d'obtenir un plain-pied à chaque niveau;
 - Extension du 1er étage. L'ancienne terrasse arrière s'est transformée en volume intérieur aligné sur le volume de l'ancienne salle de bain. Extérieurement, on a l'impression que ce volume a toujours existé. L'extension du 1er étage prend désormais toute la largeur de la maison. Similaire au volume du voisin n°92;
 - Pose d'un chien-assis dans les combles (en façade arrière). Ce poste a été réalisé par les anciens propriétaires autour de l'année 1977 (cfr. Bruciel);
 - Pose de deux velux dans les combles (en façade arrière). Ce poste a été réalisé par les anciens propriétaires autour de l'année 1987 – 1996 (cfr. Bruciel);
 - Pose d'un crépi de teinte blanche en façade arrière;

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

- La maison dispose d'une superficie telle qu'elle pourrait permettre la création de 2 logements;
- Toutefois l'immeuble est situé dans une zone principalement représentée par des maisons unifamiliales;
- La densification du nombre de logements engendre une modification de volume conforme au prescrit du RRU;
- Les qualités patrimoniales intrinsèques de la maison ne figurent pas dans le dossier. Néanmoins, la façade principale est préservée hormis le remplacement des châssis par des menuiseries peintes en bois;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la création de deux logements de petites capacités de 1 et 2 chambres à coucher. Le logement inférieur verra ses chambres installées en sous-sol dont la plus petite sera directement confrontée au trottoir de l'avenue, ce qui n'est pas optimal vu le trafic automobile le long de cette voirie et l'orientation de cet espace au Nord;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la modification du gabarit au 1er étage permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces;
 - la lucarne exécutée au niveau du versant arrière de la toiture est peu perceptible et permet de conserver la lecture de ce volume.
 - Elle permet l'amélioration de l'usage des espaces sous combles;
 - l'aménagement de la cour anglaise permet de désenclaver les espaces arrières de la maison;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin présente peu de qualités paysagères et sera à l'usage du jardin inférieur;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif et la zone subit une pression en matière de stationnement en voirie;
 - le bien est situé en zone B en matière d'accessibilité du RRU;
 - le projet prévoit l'aménagement d'un espace pour vélos, mais aux dimensions très restreintes et difficilement accessible, ce qui n'encourage pas l'usage des modes de déplacements actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande est muette quant au maintien et à l'usage de la citerne existante située sous la terrasse arrière;

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

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

- Le projet de division de la maison met à mal les qualités spatiales d'origine de l'immeuble et les espaces en sous-sol présentent peu de qualités d'habitabilité;
- La faible largeur entre les deux axes mitoyens (5,5 m) alliée à la présence des volées d'escaliers est peu propice à l'aménagement d'espaces de vie larges, fonctionnels et confortables, et l'espace sous comble est résiduaire en tant que complément d'espace de vie pour le logement du haut(2,18 m sous faîte et lucarne dans le versant arrière de la toiture)
- Le bien présente une nomenclature de maison unifamiliale au même titre que le bâtiment jumelé;
- La densification du quartier ne peut se faire au détriment de logements pour familles, d'autant que la maison existante bénéficie d'un beau jardin de ville et s'implante à proximité de nombreux équipements, commerce et parcs;

Considérant qu'au regard 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 relative à l'application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - En ce qui concerne la façade avant :
 - Celle-ci date de 1912 et présente une façade dont les châssis ont été conservés. Leur remplacement par des menuiseries de teinte noire altérerait l'homogénéité d'ensemble des 2 maisons jumelées;
- En ce qui concerne la division de la maison :
 - Il y a lieu de conserver la maison de type début du 20^{ème} siècle qui n'avait pas subi de transformations, et qui présente une typologie évidente de maison unifamiliale;
 - Cette maison permettra de répondre au besoin de logement de familles;
 - Le nombre d'appartements proposé surdensifie de manière excessive ce petit immeuble de 189 m² (hors sol), ce qui ne peut s'envisager;
 - Les logements proposés sont petits et les aménagements peu qualitatifs (chambre au rez rue en façade avant dans une rue fort fréquentée, logement sous toit éclairé majoritairement par des fenêtres de toit et peu confortable, le projet prévoit un local vélo à l'entresol difficilement accessible etc...);
 - La maison ne comprend pas de garage, la surdensification de celle-ci risque d'entraîner des problèmes supplémentaires en terme de stationnement et de mobilité;
 - La division de la maison engendrerait inévitablement une perte des qualités patrimoniales de celle-ci par la mise en œuvre des travaux à réaliser pour se conformer aux conditions du SIAMU et ce, sans produire des espaces qualitatifs et polyvalents en termes d'ameublement;

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

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

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ INTERVENUS AU TRAVERS DE L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

30/11/2021 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

14/03/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

06/01/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité et de la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU - avec supplément de délai de 160 jours;

09/01/2023 au 23/01/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

08/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Les propriétaires de la maison voisine mitoyenne (n°92) font les observations suivantes :

- L'extension de la plateforme arrière (il ne s'agissait pas d'une terrasse comme déclaré) sans aucune autorisation en pièce de vie supplémentaire du côté mitoyen par élévation d'un mur qui pour une part avait déjà été augmenté par la précédente propriétaire sans autorisation (les démarcations de matériaux sont à chaque fois visible). Cette dernière élévation n'utilise pas les matériaux en adéquation avec l'aspect initial de ce mur mitoyen, de plus si l'on observe l'extension de la rue on peut remarquer que certaines poutres (bois) arrivent à fleur de la construction montrant un manquement dans la réalisation de cette construction. La mise en couleur du mur surajouté fut immédiate (sans attendre le temps de séchage généralement

- d'usage) afin de diminuer la visibilité de cette nouvelle construction et cela avec une teinte ne correspondant pas avec l'ensemble de la maçonnerie (facilement visible sur photo jointe à la demande);*
- *Cette extension arrière induit un déficit d'ensoleillement et par la même un manque d'apport calorifique naturel pour la villa du coin dont l'incidence peut être aisément calculée. La création d'ombre sur une propriété mitoyenne a semble-t-il toujours été une raison de refus (et que dire de la soustraction du bénéfice calorifique naturel). Profit fut également tiré du fait que la villa du coin est occupée par les bureaux d'un centre de guidance, dont les occupants n'ont pas d'intérêts de propriété et ne formule pas d'objection. La première maison de la rue Dodonée semble également en location. Ils comprennent aisément que cette extension est intéressante pour les demandeurs, ils avaient fait de même il y a plus de quarante ans non sans avoir obtenu les autorisations de construction et en acceptant les augmentations cadastrales liées. Ils attirent l'attention sur le fait que leur propre extension n'engendre aucune perte d'ensoleillement et calorifique (que du contraire) pour aucun bâtiment voisin;*
 - *La précédente propriétaire malheureusement défunte a effectivement pendant quelques temps loué différents espaces, pour différents usages dans cette maison, elle a elle aussi toujours prétendu avoir eu les autorisations nécessaires ce qui ne semble pas être le cas. Cet usage morcelé du bien a pris fin il y a plus de 25 ans. A l'acquisition d'un bien il faut s'enquérir de la situation officielle et non en préjuger en considérant les transformations existantes comme acquises;*
 - *Couleur des châssis, il y a quelques années l'ensemble des châssis de ce côté de rue étaient de couleur blanche, les choses semble avoir changé avec ou sans autorisation ce changement de teinte est semble-t-il à la mode;*
 - *Point d'importance pour lequel ils ont envoyé un courrier recommandé auprès du Service de l'Urbanisme, ce courrier est resté sans réponse. Dans la période comprise entre la demande de régularisation et après l'adaptation introduite récemment donnant lieu à cette deuxième enquête publique une cheminée en acier inoxydable est apparue sur la plateforme en contre bas de leur fenêtres pratiquement contre la mitoyenneté. Ils attirent l'attention sur le fait que cette cheminée n'est pas présente sur les documents photographiques joints par les demandeurs. Ils ont demandé dès son installation d'être informé de l'utilité de cette cheminée mais ils furent une fois de plus confronté à un refus de réponse;*
 - *La chambre en demi-sous-sol avait été refusée, cependant faire évoluer le projet de chambre en espace de stockage dont les dimensions correspondent exactement au minimum requis pour une chambre, est curieux;*
 - *Le souci de mobilité et de parking est effectivement un problème. Il est déjà tellement malaisé de trouver un place de parking dans le quartier que les automobilistes ne respectent plus le sens de parking par peur de se faire piquer la place durant leur demi-tour. Aussi ne pouvant présager de l'usage des transports en commun et du vélo par les futurs occupants cette nouvelle affectation aux logements multiples pourrait augmenter de 4 voire + les voitures liée à la maison présente dans le quartier;*
 - *Pour revenir sur l'historique de ces travaux, après l'acquisition les demandeurs se sont présentés comme les nouveaux propriétaires avec l'intention d'effectuer des travaux de rénovation n'excédant pas le mois. Les travaux commencent sans interruption il semble plus s'agir d'une façadisation, reconstruction plutôt que d'une rénovation, il n'est pas question de plusieurs logements. La démolition intérieure causa un sinistre des eaux dans leur maison, chose toujours possible. Ce sinistre fut vraisemblablement provoqué par des méthodes de démolition inappropriées. La responsabilité de ce sinistre ne fut pas reconnue par les demandeurs au contraire il fut imputé aux réclamants. Lors du passage des experts ceux-ci furent expédiés, il ne faisait aucun doute quant à la responsabilité. Les experts posèrent la question des autorisations urbanistiques, il leur fut répondu que toutes les autorisations avaient été obtenues par l'intermédiaire d'un architecte. Manifestement ce n'était pas le cas. Ces travaux non autorisés furent effectués sans aucun respect pour le voisinage, ni respect de l'horaire généralement d'usage;*
 - *Tout un chacun a bien entendu le droit d'investir et actuellement cela relève également d'une forme de courage, néanmoins cela doit se faire dans le respect des règles, de ses concitoyens. Le malheur est que ce genre de situation risque de mener à une forme de jurisprudence et inciter certains à faire n'importe quoi puisqu'il s'agit simplement d'introduire une demande de régularisation afin d'être dédouané de sa volonté de se soustraire à la réglementation. Il est infiniment triste de vivre ce genre de situation provoquant stress et crainte permanente surtout lorsque l'on a dépassé les 80 ans;*

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/01/2023;

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 faisaient apparaître ce qui suit :

- La maison sise au n°90, sur laquelle porte la demande, est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de l'avenue Bel-Air et à proximité de l'angle formé avec l'avenue Dodonée. Elle date de l'année 1912, et est bâtie suite à un permis d'urbanisme délivré pour 2 maisons jumelées (n° 90 et 92);
- Le bâti environnant est construit en mitoyenneté et présente une belle cohérence en matière de typologie patrimoniale;
- La maison présente un pignon en attente avec la maison d'angle sise au n° 105 de la rue Dodonée, laquelle est implantée en retrait et présente un gabarit moindre;
- La maison jumelée mitoyenne présente le même profil que le bien faisant l'objet de la demande (1/2 sous-sol +R surélevé (bel étage, repris rez-de-chaussée aux plans) +1+toiture Mansart) et une annexe sur 2 niveaux en façade arrière;
- En façade avant la maison a conservé ses caractéristiques patrimoniales au même titre que la maison jumelée;
- Le jardin, entouré de murs de clôture, est orienté au Sud et le fond de la parcelle jouxte la propriété du bien sis au n° 107 de la rue Dodonée;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 2 unités d'habitation :

- Unité 1 : Il s'agit d'un duplex s'étalant sur le sous-sol et le bel-étage. Au sous-sol, la hauteur sous plafond et la luminosité permettent d'y intégrer une chambre (côté avenue), une chambre parentale avec dressing (côté jardin) et une salle de bain. Une terrasse fera la continuité de la chambre parentale. Un escalier reliera cette espace de nuit à l'espace de jour situé au bel-étage. Au bel-étage se trouvera le nouveau séjour composé d'une cuisine, salon et salle à manger sur une superficie de 47m². Un ponton en verre reliera cet espace de vie au jardin;
- Unité 2 : Il s'agit d'un triplex s'étalant sur le 1^{er} étage, 2^{ème} étage (à hauteur du brisis de la toiture) et sous combles. Au 1^{er} étage se trouvera un séjour de 54m² composé de la cuisine, salle à manger et salon. Au 2^{ème} étage se trouveront une grande chambre + salle de bain. Dans les combles se trouvera un complément d'espace de vie d'une hauteur sous faîte limitée et d'une superficie de 13 m², pouvant servir de bureau mais également d'espace de rangement;
- Un local vélos est à disposition des deux unités au niveau du bel-étage;
- Dépourvu de cave, chaque unité possède néanmoins ses espaces de rangement/débaras;
- En façade à, front de l'avenue, aucun travail n'est à prévoir mise à part la transformation des châssis actuels en nouveau châssis en bois, de teinte noire;
- Mettre en conformité les actes et travaux suivants réalisés sans autorisation préalable :
 - Pose d'une terrasse au sous-sol. L'ancienne cour basse, également composée d'une cuve/citerne, a été transformée afin de créer une zone de recul permettant d'apporter plus de lumière à l'espace de vie du sous-sol. Un escalier en béton relie la nouvelle terrasse et le jardin de la maison;
 - Transformation des espaces intérieurs du sous-sol anciennement composés d'une cuisine, salle à manger, laverie, wc,...;
 - Mise à niveau des entresols afin d'obtenir un plain-pied à chaque niveau;
 - Extension du 1^{er} étage. L'ancienne terrasse arrière s'est transformée en volume intérieur aligné sur le volume de l'ancienne salle de bain. Extérieurement, on a l'impression que ce volume a toujours existé. L'extension du 1^{er} étage prend désormais toute la largeur de la maison. Similaire au volume du voisin n°92;
 - Pose d'un chien-assis dans les combles (en façade arrière). Ce poste a été réalisé par les anciens propriétaires autour de l'année 1977 (cfr. Bruciel);
 - Pose de deux velux dans les combles (en façade arrière). Ce poste a été réalisé par les anciens propriétaires autour de l'année 1987 - 1996 (cfr. Bruciel);
 - Pose d'un crépi de teinte blanche en façade arrière;

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

- La maison dispose d'une superficie telle qu'elle pourrait permettre la création de 2 logements;
- Toutefois l'immeuble est situé dans une zone principalement représentée par des maisons unifamiliales;
- La densification du nombre de logements engendre une modification de volume conforme au prescrit du RRU;
- Les qualités patrimoniales intrinsèques de la maison ne figurent pas dans le dossier. Néanmoins, la façade principale est préservée hormis le remplacement des châssis par des menuiseries peintes en bois;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la création de deux logements de petites capacités de 1 et 2 chambres à coucher. Le logement inférieur verra ses chambres installées en sous-sol dont la plus petite sera directement confrontée au trottoir de l'avenue, ce qui n'est pas optimal vu le trafic automobile le long de cette voirie et l'orientation de cet espace au Nord;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la modification du gabarit au 1er étage permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces;
 - la lucarne exécutée au niveau du versant arrière de la toiture est peu perceptible et permet de conserver la lecture de ce volume.
 - Elle permet l'amélioration de l'usage des espaces sous combles;
 - l'aménagement de la cour anglaise permet de désenclaver les espaces arrières de la maison;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin présente peu de qualités paysagères et sera à l'usage du jardin inférieur;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif et la zone subit une pression en matière de stationnement en voirie;

- le bien est situé en zone B en matière d'accessibilité du RRU;
- le projet prévoit l'aménagement d'un espace pour vélos, mais aux dimensions très restreintes et difficilement accessible, ce qui n'encourage pas l'usage des modes de déplacements actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande est muette quant au maintien et à l'usage de la citerne existante située sous la terrasse arrière;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité 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 de division de la maison met à mal les qualités spatiales d'origine de l'immeuble et les espaces en sous-sol présentent peu de qualités d'habitabilité;
 - La faible largeur entre les deux axes mitoyens (5,50 m) alliée à la présence des volées d'escaliers est peu propice à l'aménagement d'espaces de vie larges, fonctionnels et confortables, et l'espace sous comble est résiduaire en tant que complément d'espace de vie pour le logement du haut(2,18 m sous faîte et lucarne dans le versant arrière de la toiture)
 - Le bien présente une nomenclature de maison unifamiliale au même titre que le bâtiment jumelé;
 - La densification du quartier ne peut se faire au détriment de logements pour familles, d'autant que la maison existante bénéficie d'un beau jardin de ville et s'implante à proximité de nombreux équipements, commerce et parcs;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relative à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - En ce qui concerne la façade avant :
 - Celle-ci date de 1912 et présente une façade dont les châssis ont été conservés. Leur remplacement par des menuiseries de teinte noire altérerait l'homogénéité d'ensemble des 2 maisons jumelées;
- En ce qui concerne la division de la maison :
 - Il y a lieu de conserver la maison de type début du 20^{ème} siècle qui n'avait pas subi de transformations, et qui présente une typologie évidente de maison unifamiliale;
 - Cette maison permettra de répondre au besoin de logement de familles;
 - Le nombre d'appartements proposé surdensifie de manière excessive ce petit immeuble de 189 m² (hors sol), ce qui ne peut s'envisager;
 - Les logements proposés sont petits et les aménagements peu qualitatifs (chambre au rez rue en façade avant dans une rue fort fréquentée, logement sous toit éclairé majoritairement par des fenêtres de toit et peu confortable, le projet prévoit un local vélo à l'entresol difficilement accessible etc...);
 - La maison ne comprend pas de garage, la surdensification de celle-ci risque d'entraîner des problèmes supplémentaires en terme de stationnement et de mobilité;
 - La division de la maison engendrerait inévitablement une perte des qualités patrimoniales de celle-ci par la mise en œuvre des travaux à réaliser pour se conformer aux conditions du SIAMU et ce, sans produire des espaces qualitatifs et polyvalents en termes d'ameublement;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 14/03/2022 :

Que ces modifications sont motivées par ce qui suit :

- Suite à l'avis de la commission de concertation donné le 18 octobre 2021, les propriétaires du bien situé avenue Bel-Air 90, souhaiteraient être réentendus en commission. Le projet a été retravaillé de manière à répondre aux remarques établies par la Commission;
- La maison se situe dans un quartier qui est densément et principalement bâti d'immeubles à appartements ainsi que de maisons unifamiliales;
- Pour mémoire, cette maison dans son état de fait, était divisée en appartements et louée par l'ancienne propriétaire depuis quelques années et cela n'a jamais généré de réclamation du voisinage. A titre informatif, nous vous joignons également une copie de l'historique de Sibelga en ce qui concerne les trois compteurs de gaz et les trois compteurs d'électricité;
- L'immeuble possède 217m² habitables (déduction faite des espaces sous toiture possédant une hauteur inférieure à 150cm sous pente, des escaliers et de l'espace occupé par les murs). Le projet

propose un programme de qualité en matière de logement en ce qu'il prévoit deux grands logements (très lumineux) pouvant accueillir une famille au rez-de-chaussée en contact avec le jardin (plein sud) et un logement confortable de 2 chambres aux étages;

- L'immeuble sera divisé en deux appartements deux chambres. Le premier appartement sera situé au sous-sol et au rez-de-chaussée. Le second appartement sera situé aux 1^{er}, 2^{ème} étage et combles. Au sous-sol, côté rue, un local vélos/poussettes également local pour poubelles sera à disposition des 2 unités. Facilement accessible avec une entrée distincte, le local possèdera une superficie de 9m² et l'accès se fera depuis le 1er hall d'entrée (à gauche de la porte d'entrée);
- Le local vélo facilement accessible combiné à une bonne desserte en transports en commun, permet de pallier le nombre de places de parking;
- A proximité, figurent des car sharing à disposition comme Cambio (Cavell-Montjoie) et des boxes à vélo sont également mis à disposition par la commune d'Uccle (Rue Lincoln, du côté opposé au n°51b ainsi qu'à l'avenue Bel-Air);
- L'appartement Unit 1 (sous-sol et rez-de-chaussée) sera composé de la manière suivante : Au sous-sol, nous retrouverons une chambre à coucher de 23m² avec dressing, une salle de bain et une cave d'une superficie de 5-6m² qui prendra place à côté du local à vélos (et accessible depuis le hall privé). Une grande baie vitrée ouvrira la chambre sur une terrasse de 10m². Les murs entourant cette terrasse seront revêtus d'un crépi de teinte blanche afin de rendre cet espace très lumineux. Un escalier extérieur relie la terrasse au jardin. Au rez-de-chaussée nous retrouverons un grand séjour ouvert d'une superficie de 34m² et ouvert sur le jardin ainsi qu'une chambre à coucher de 12m² située côté rue. Un espace « wc » sera également présent à ce niveau dans le hall menant vers le sous-sol. L'accès au jardin se fera par l'intermédiaire d'un ponton en verre (avec rambarde en verre). Cela apportera une relation de plain-pied entre l'espace de vie et le jardin tout en préservant l'apport de lumière naturelle au niveau inférieur;
- L'appartement Unit 2 (1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles) sera composé de la manière suivante : Au 1^{er} étage, nous retrouverons un grand séjour de 39m² ouvert côté rue ainsi qu'une chambre à coucher de 16m² ouverte côté jardin. Un petit balcon est également présent en façade avant. Le 2^{ème} étage sera composé d'une grande chambre lumineuse de 23m² ainsi que d'une salle de bain indépendante. Un escalier mènera aux combles. Ce dernier étage sous toiture servira de grenier mais pourra également être utilisé en tant qu'espace de jeux pour enfants;
- La maison dans l'état où elle a été achetée était fort modifiée, peu d'éléments de décor intérieurs étaient préservés. Les propriétaires sont désireux de préserver et de restaurer l'aspect «historique» de cette maison bruxelloise;
- Un travail tout particulier sera apporté à l'Architecture intérieure du bâtiment. Les moulures, ornements et carrelages d'époque (carreaux de ciment) seront restaurés et remis en valeur dans les deux appartements. Ce travail de détails sera également appliqué dans les parties communes afin de ressentir cette architecture bruxelloise typique lorsque l'on rentre dans le bâtiment;
- Un travail de restauration a été apporté à l'escalier principal en bois ainsi qu'à l'entrée principale et le sol des espaces de vie (excepté cuisine et salles d'eau) seront revêtus d'un nouveau parquet en chêne (en bois massif). Tout cela afin d'apporter un réel « cachet » à l'ensemble. Les portes en bois seront récupérées et restaurées,
- En façade rue, aucun travail n'est à prévoir mis à part la transformation des châssis actuels en nouveau châssis bois de teinte blanche. Considérant le patrimoine à conserver pour cet ancien immeuble, l'utilisation du PVC pour les châssis en façade avant (comme chez le voisin du n° 94) n'est pas une option;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- o La maison dispose d'une superficie telle qu'elle pourrait permettre la création de 2 logements. Cependant la note explicative fait état d'une superficie habitable de 217 m² alors que l'annexe I jointe à la demande fait état de 72m² d'espace de logement en sous-sol et 189 m² hors sol, mais effectivement ces superficies ne sont pas comparables car non calculées de la même manière;
- o Toutefois l'immeuble est situé dans une zone principalement représentée par des maisons unifamiliales, mais comprend également des immeubles de logements. Les maisons unifamiliales sont caractérisées par leur typologie d'origine, tandis que les immeubles de logements ont fait l'objet d'interventions plus contemporaines et ont été conçus comme tels;
- o La densification du nombre de logements engendre une modification de volume conforme au prescrit du RRU, et a conduit à des transformations exécutées sans autorisation préalable :

- Pose d'une terrasse au sous-sol. L'ancienne cour basse, également composée d'une cuve/citerne, a été transformée afin de créer une zone de recul permettant d'apporter plus de lumière à l'espace de vie du sous-sol. Un escalier en béton relie la nouvelle terrasse et le jardin de la maison;
- Transformation des espaces intérieurs du sous-sol anciennement composés d'une cuisine, salle à manger, laverie, wc,...;
- Mise à niveau des entresols afin d'obtenir un plain-pied à chaque niveau;
- Extension du 1^{er} étage. L'ancienne terrasse arrière s'est transformée en volume intérieur aligné sur le volume de l'ancienne salle de bain. Extérieurement, on a l'impression que ce volume a toujours existé. L'extension du 1^{er} étage prend désormais toute la largeur de la maison. Similaire au volume du voisin n°92;
- Pose d'un chien-assis dans les combles (en façade arrière). Ce poste a été réalisé par les anciens propriétaires autour de l'année 1977 (cfr. Bruciel);
- Pose de deux velux dans les combles (en façade arrière). Ce poste a été réalisé par les anciens propriétaires autour de l'année 1987 - 1996 (cfr. Bruciel);
- Pose d'un crépi de teinte blanche en façade arrière;
- Les qualités patrimoniales intrinsèques de la maison ne figurent pas dans le dossier. Les reportages photographiques joints montrent une altération des espaces dont les actes et travaux ne sont pas datés, et des signes de reconstitution de certains éléments. Néanmoins, la façade principale est préservée hormis le remplacement des châssis par des menuiseries peintes en bois;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - la note explicative évoque la présence de 2 logements existants au sein de l'immeuble, toutefois l'annexe I jointe à la demande stipule une maison unifamiliale en situation existante. Les éléments de preuve évoqués sont succincts et ne permettent pas de déterminer, vu les travaux déjà exécutés, si ces logements pouvaient répondre aux Normes Minimales d'Habitabilité de l'époque;
 - le projet propose la création de deux logements de petites capacités de 2 chambres à coucher et présentant peu de qualités d'habitabilité. Le logement inférieur verra une chambre installée en sous-sol et la seconde occupera un bel espace du rez-de-chaussée nécessitant un cloisonnement inapproprié. Le logement supérieur verra sa chambre à coucher principale localisée en façade arrière ce qui engendre un déficit d'éclairage naturel direct pour les espaces de vie de ce logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la modification du gabarit au 1^{er} étage permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces. Toutefois, la demande est muette quant au respect du prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur par rapport à l'immeuble voisin n°88 au droit de son extension;
 - la lucarne exécutée au niveau du versant arrière de la toiture est peu perceptible et permet de conserver la lecture de ce volume. Elle permet l'amélioration de l'usage des espaces sous combles;
 - l'aménagement de la cour anglaise permet de désenclaver les espaces arrières de la maison, mais altère fortement les qualités paysagères du jardin de cette maison unifamiliale;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin présente peu de qualités paysagères et sera à l'usage du logement inférieur;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif et la zone subit une pression en matière de stationnement en voirie;
 - le bien est situé en zone B en matière d'accessibilité du RRU;
 - le projet prévoit l'aménagement d'un espace pour vélos situé à l'avant au sous-sol, mais aux dimensions très restreintes et difficilement accessible, ce qui n'encourage pas l'usage des modes de déplacements actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande est muette quant au maintien et à l'usage de la citerne existante située sous la terrasse arrière;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité 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 de division de la maison met à mal les qualités spatiales d'origine de l'immeuble et les espaces en sous-sol présentent peu de qualités d'habitabilité;

- La faible largeur entre les deux axes mitoyens (5,50 m) alliée à la présence des volées d'escaliers est peu propice à l'aménagement d'espaces de vie larges, fonctionnels et confortables, et l'espace sous comble est résiduaire en tant que complément d'espace de vie pour le logement du haut (2,18 m sous faîte et lucarne dans le versant arrière de la toiture)
- Le bien présente une nomenclature de maison unifamiliale au même titre que le bâtiment jumelé;
- La densification du quartier ne peut se faire au détriment de logements pour familles, d'autant que la maison existante bénéficie d'un beau jardin de ville et s'implante à proximité de nombreux équipements, commerce et parcs;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relative à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - En ce qui concerne la façade avant :
 - Celle-ci date de 1912 et présente une façade dont les châssis ont été conservés. Leur remplacement par des menuiseries de teinte noire (voir légende des plans contrairement à ce qu'évoque la note explicative) altérerait l'homogénéité d'ensemble des 2 maisons jumelées;
- En ce qui concerne la division de la maison :
 - Il y a lieu de conserver la maison de type début du 20^{ème} siècle qui n'avait pas subi de transformations, et qui présente une typologie évidente de maison unifamiliale;
 - Cette maison permettra de répondre au besoin de logement de familles;
 - Le nombre d'appartements proposé surdensifie de manière excessive ce petit immeuble de 189 m² (hors sol), ce qui ne peut s'envisager;
 - Les logements proposés sont petits et les aménagements peu qualitatifs (chambre au rez rue en façade avant dans une rue fort fréquentée et altérant les qualités spatiales de ce bel-étage, logement sous toit éclairé majoritairement par la façade avant en ce qui concerne ses espaces de vie et peu confortable, le projet prévoit un local vélo à l'entresol difficilement accessible etc...);
 - La maison ne comprend pas de garage, la surdensification de celle-ci risque d'entraîner des problèmes supplémentaires en terme de stationnement et de mobilité;
 - La division de la maison engendrerait inévitablement une perte des qualités patrimoniales de celle-ci par la mise en œuvre des travaux à réaliser pour se conformer aux conditions à venir du SIAMU et ce, sans produire des espaces qualitatifs et polyvalents en termes d'ameublement;

Considérant que la demande modifiée ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux, ne proposant pas de modifications substantielles par rapport à la demande initiale.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/02/2023
objet n° 05

Dossier 16-46501-2022 - Enquête n° 004/23

Demandeur : Monsieur Dominique Jambers et Madame Valérie Dallemagne

Situation : Avenue de Floréal 120

Objet : mettre en conformité l'aménagement du jardin arrière (maison de fond, cabane de jardin) ainsi que la façade arrière de la maison

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46501-2022 introduite, en date du 01/06/2022, par Monsieur Dominique Jambers et Madame Valérie Dallemagne;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement du jardin arrière (maison de fond, cabane de jardin) ainsi que la façade arrière de la maison sur le bien sis avenue de Floréal 120;

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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte en intérieur d'ilot;

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

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

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;*", en ce que la maison de fond, située hors de la zone de construction, a été agrandie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 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 :

01/06/2022 : dépôt de la demande;

15/07/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/09/2022 : réception des compléments;

25/10/2022 : second accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/09/2022 : réception des compléments;

08/12/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2023 au 23/01/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre continu, composé de petits immeubles de logements et de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, l'avenue de Floréal est une artère bordée par des arbres moyens et des zones de reculs végétalisées;

- La parcelle cadastrée Section B, n°226F2, sur laquelle porte la demande présente un dénivelé montant vers le fond du jardin avec une largeur étroite de 7,00m et une profondeur importante de 37,81m; Sur cette parcelle s'implantent :
 - une maison de maître n°120, en retrait par rapport à l'alignement; Elle a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-13733-1948 et présente un style cottage avec du côté de la voirie, un gabarit de demi sous-sol + bel-étage +1 + une toiture à versants où s'implantent trois lucarnes; Son niveau du rez-de-chaussée se situe à 1,80m plus haut que le niveau de la rue; De ce fait, la zone de recul se compose d'une pente descendant vers le garage situé au sous-sol et d'un escalier montant vers la porte d'entrée située au bel étage;
 - en 2018, la maison de maître a fait l'objet d'un agrandissement suite à l'octroi du permis 16-44139-2018 :
 - L'extension au sous-sol en vue d'y installer deux cabinets de consultation vétérinaire (équipement d'intérêt collectif à usage du demandeur);
 - La transformation du relief du jardin afin d'y inscrire une petite cour retrouvant progressivement le niveau du jardin par un jeu de murs de soutènement;
 - L'extension du bel étage (rez-de-chaussée) en vue d'y aménager les espaces de vie, avec la mise en place d'un palier et d'un escalier extérieur le long de la mitoyenneté de droite afin de relier les espaces de vie au jardin;
 - La création, en façade avant, d'une nouvelle porte d'accès au demi sous-sol, à droite de la porte de garage (accès à la partie professionnelle);
 - La modification des châssis (division et matériau) par rapport à la situation d'origine;
 - toutefois, les plans introduits pour ce permis ne donnent aucun renseignement sur l'annexe située au fond de la parcelle;
 - une remise en fond de parcelle, occupant sa largeur totale; Elle a été construite suite à l'octroi du permis 16-13894-1948 et présente également un style cottage et un gabarit rez+toiture à un versant; Selon les plans introduits à cette époque, cette remise était utilisée comme un chenil et comme une réserve, elle ne comporte ni eau, ni gaz, ni électricité;
 - Les immeubles mitoyens sont tous les deux plus profonds que la maison faisant l'objet de la demande;

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

- Mettre en conformité les travaux effectués en façade arrière suite à l'octroi du permis 16-44139-2018 :
 - Construction d'un escalier extérieur liant le niveau du sous-sol au niveau du jardin;
 - Construction d'une cabane de jardin de $\pm 6\text{m}^2$;
 - Extension et changement d'affectation de la remise existante, située au fond du jardin;

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

- La demande vise à mettre en conformité les travaux effectués dans la zone de jardin, c'est-à-dire la transformation de la remise en une habitation secondaire;
- Ce changement d'affectation peut s'envisager en ce qu'il s'agit d'une habitation utilisée que par les habitants de la maison et de manière occasionnelle;
- De plus, cette extension respecte le style architectural d'origine de la remise;

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

- en matière de programme :
 - La remise située en fond de parcelle est transformée en une habitation secondaire composée d'une salle de bain et d'une cuisine ouverte sur l'espace de vie;
 - Ce séjour de jardin respecte l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il y a suffisamment de lumière naturelle dans l'espace de vie; Toutefois, l'article 4 n'est pas respectée en ce qu'il y a 2,20m au point le plus élevé de la toiture au lieu de 2,30m; Considérant qu'il s'agit d'un séjour de jardin et que pour une utilisation occasionnelle, cette dérogation peut être autorisée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Une cabane de jardin de $6,27\text{m}^2$ s'implante à 0,35m de la limite mitoyenne avec une hauteur totale de 3,85m, ce qui ne respecte pas l'article 21 b) de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme qui prescrit "*la construction d'un bâtiment accessoire, isolé du bâtiment principal ou de ses annexes et qui n'est pas destiné à l'habitation, pour autant :*"
 - *qu'il soit situé dans la zone de cours et jardins;*
 - *que sa superficie, en ce compris la projection au sol de sa toiture, n'excède pas 9m^2 ;*

- que sa hauteur totale n'excède pas 3,00 m ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne;"
- Considérant que l'implantation de la cabane de jardin est trop proche de la limite mitoyenne et qu'elle présente une hauteur importante de 3,85m, il y a lieu de supprimer cette cabane car elle porte atteinte aux qualités paysagères du jardin ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La façade arrière n'a pas été réalisée comme autorisé dans le permis 16-44139-2018 :
 - au niveau du rez-de-chaussée en ce que le bel étage présente une baie et une porte fenêtre séparées par un trumeau alors que le permis a autorisé une baie faisant la largeur totale de la façade;
 - au niveau du sous-sol, la fenêtre autorisée par le permis présentait une largeur plus importante que celle placée aujourd'hui;
 - Ces modifications respectent l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la superficie nette éclairante reste suffisante dans les espaces de vie;

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 relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La remise située au fond du jardin a été augmentée de 1,70m de profondeur, ce qui constitue une dérogation à cet article en ce que la remise se situe à plus trois quart de la parcelle;
 - Toutefois, cette dérogation peut s'envisager en ce qu'elle ne porte pas atteinte aux constructions voisines, que l'impact visuel est limitée par les arbres et les haies implantées aux limites de propriété et qu'elle n'est accessible que par la maison ;
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - un aménagement paysager a été créé au niveau du jardin :
 - un escalier liant le niveau du sous-sol à celui du jardin; Il s'implante le long de la limite mitoyenne de droite;
 - une terrasse en dalle de pierre bleu située dans le prolongement des espaces de vie et accessible depuis le sous-sol;
 - une seconde terrasse en fond de jardin dans le prolongement de la remise;
 - un chemin liant la maison aux deux terrasses et à la cabane de jardin;
 - de nouvelles marches afin d'accéder à la seconde terrasse;
 - une cabane de jardin ;
 - ces réalisations imperméabilisent la zone de jardin de manière importante (40%) ;
 - il y a lieu de réduire cette superficie imperméable afin permettre l'infiltration des eaux de pluie et de préserver le caractère vert de l'intérieur de l'îlot ;

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

- supprimer les aménagements effectués dans la zone de jardin (les terrasses et le chemin) ;
- supprimer la cabane de jardin ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme doit être préservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que les aménagements effectués dans le jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'apporter plus de pleine terre dans la zone de jardin ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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, article n°4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/02/2023
objet n° 06

Dossier 16-46739-2022 - Enquête n° 005/2023

Demandeur : Monsieur Pierre Larondelle

Situation : Moensberg 125

Objet : déconstruire une maison d'habitation unifamiliale (conservation des sous-sols), dont la période de construction date de 1932 et agrandie en 1970, et reconstruire une habitation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46739-2022 introduite, en date du 16/11/2022, par Monsieur Pierre Larondelle;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à déconstruire une maison d'habitation unifamiliale (conservation des sous-sols), dont la période de construction date de 1932 et agrandie en 1970, et reconstruire une habitation sur le bien sis Moensberg 125;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 46bis - FOND DE CALEVOET - approuvé par AGRBC en date du 17/10/1996, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. O.B (La bâtisse);
 - art. k (hauteur de façade);
 - art. m (forme de toiture);
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 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 s'interroge sur l'opportunité de la terrasse supérieure;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/11/2022 : dépôt de la demande;

+1j (02/01/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : VIVAQUA

09/01/2023 au 23/01/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 06/01/2023 et émis le 11/01/2023 - pas de demande de modifications;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 06/01/2023 et émis le 20/01/2023;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et bâti, pour ce tronçon, essentiellement de maisons unifamiliales en ordre continu, avec jardins;
- Les jardins de belle profondeur et sont en pente descendante depuis le niveau de la voirie vers le fond. Par contre le bien faisant l'objet de la demande est mitoyen sur la droite à une parcelle non bâtie et dont le jardin se poursuit sur l'arrière (fond de la parcelle), ce qui en réduit la profondeur;
- Dans ce quartier, la voirie est pavée, sans trottoir séparé, et le projet se situe à proximité de l'aire de rebroussement;
- La maison n°125 sur laquelle porte la demande présente un volume principal gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + toiture Mansart en façade à front de voirie;
- Elle est bâtie sur plan de 3 travées en profondeur au rez et 2 travées à l'étage, ce qui en limite les superficies habitables par niveau. Elle dispose de petites extensions limitées au rez-de-chaussée;
- Son profil de toiture est comparable à celui de la maison de gauche qui lui est mitoyennes, de sorte qu'il en découle un effet d'ensemble et de sobriété dans le paysage général des lieux, que le plan particulier d'affectation du sol entend pérenniser;
- La maison suivant le terrain non bâti sur la droite, est, quant à elle, couverte par une toiture plate;
- Vu la pente du terrain, la construction bénéficie d'espaces inférieurs de plain-pied avec le jardin, au niveau -1;
- Le bien faisant l'objet de la demande est enclavé, en façade arrière, du fait de la présence d'annexes;
- Le bâti environnant est homogène du point de vue des gabarits;
- Les jardins sont profonds, plantés. La limite séparative avec la parcelle de gauche et de droite ne sont pas matérialisés;

Considérant le contexte spécifique de la demande :

- Plusieurs aspects caractérisent les lieux et leur confèrent de nombreuses qualités. Tout d'abord, le relief et la situation sur un versant de la Vallée du Linkebeek (orienté Ouest, pente $\pm 13\%$);
- Combiné à une densité modérée, cette situation offre une vue panoramique sur le paysage de Sud-Ouest à Nord-Ouest;
- En bout de rue dont le réaménagement récent met en valeur le caractère paisible et bucolique de l'endroit. Sans issue pour les voitures, la rue se prolonge par un chemin piéton au bas-côté arboré;
- Le PPAS est compris dans une zone qui s'étire entre la limite Sud-Ouest de la commune d'Uccle et la rue du Bourdon, de part et d'autre de la rue de Linkebeek, de Moensberg, jusqu'à l'avenue des Mûres;
- Si le PPAS restreint formes de toiture (toitures à versants) et gabarits (hauteur entre 5,5m et 8m), en réalité, là où il impose des toitures à versant, des maisons mitoyennes à toit plat sont présentes. En générale, corniches et acrotères avoisines la même hauteur même si on trouve ça et là des différences d'une hauteur d'étage entre deux voisins. Elles dépassent souvent les 8m (R+2). Sur le terrain différents styles cohabitent;
- A l'extrémité de ce tronçon et plus loin en poursuivant vers Linkebeek, trois habitations sont reprises à l'inventaire du patrimoine architectural. L'une, isolée, présente une toiture à versant, les deux autres, mitoyennes, 2 ou 3 façades, sont couvertes de toits plats;
- Sur Moensberg, composé d'une succession de groupement de maison (mitoyennes) à l'alignement ou en retrait et de maisons 4 façades, on remarque également la présence de toits plats, le voisin du 121 et plus bas dans la rue, les 28, 30, 32, 34;
- Comme c'est le cas aujourd'hui, une bande de terrain subsiste entre le 125 et le 121. Elle s'inscrit dans la logique du parcellaire voisin. Elle contribue aussi à la gestion du projet en termes d'économie, de rationalité, d'utilisation raisonnée des surfaces disponibles;
- Le tracé de la rue induit des profondeurs de construction variables en « escalier»;

Considérant le contexte spécifique du bien :

- Construit en 1932, le corps principal est composé de deux travées. La travée arrière a été endommagée par la mûrle à plusieurs étages. Côté rue, la façade surmontée d'une toiture à la Mansart correspond au gabarit R+2+T du voisin de gauche. Des annexes (années 70) agrandissent la surface du rez-de-

chaussée et de l'entresol mais obstruent la vue vers le jardin et prive le rez-de-chaussée de lumière. Profondes de près de 10m à partir de la façade arrière du corps principal, elles dévalorisent la bande de terrain libre côté voisin de droite. Sans doute construites sur des fondations insuffisantes, des fissures sont visibles dont une en particulier qui s'ouvre entre les annexes et le corps principal. Une configuration qui donne lieu à un plan étouffé et peu fonctionnel. En outre, la maison ne dispose pas de garage. Un bâti fort dégradé et dont la configuration ne permet pas de profiter des qualités paysagères de l'endroit a conduit à envisager sa démolition, partielle car pour des raisons techniques et budgétaires, les sous-sols seront conservés. Et à penser un projet rationnel, en lien avec l'environnement;

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

- Déconstruire la maison vétuste existante en vue d'y reconstruire une maison d'habitation unifamiliale;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable en proposant la reconstruction d'une maison performante, respectueuse de son environnement bâti et non bâti, présentant de belles caractéristiques architecturales dans les perspectives de cette rue;

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

- en matière de programme :
 - Un programme d'habitation classique comportant cependant quelques particularités. Sujet aux ennuis physiques impactant sa mobilité corporelle, soucieux de conserver son autonomie dans une habitation de rangée à étages, le Maître d'ouvrage souhaite disposer d'un ascenseur et de certains locaux et garages adaptés. Son habitation lui permettra également d'inviter famille et amis à séjourner. Bricoleur, passionné d'électro mécanique, le Maître d'ouvrage devra pouvoir s'installer dans son atelier. Les locaux techniques et destinés au rangement sont bien sûr indispensables;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet propose la construction d'une maison 2 façades présentant un pignon en attente,
 - Posée sur les murs du sous-sol existant conservé et étendu. Les surfaces sont ouvertes, traversantes et communicantes;
 - La circulation verticale composée d'un escalier et d'un ascenseur structure le plan sans fermer les espaces. A la fois centrale et en façade du fait du retrait de la façade latérale arrière, la trémie d'escalier est un puit de lumière;
 - Le retrait crée une troisième façade et offre un espace extérieur intime au niveau du séjour;
 - La configuration de l'escalier agrémenté les déplacements verticaux en variant les vues sur les espaces intérieurs et le paysage au loin. L'escalier se prolonge jusqu'en toiture pour donner accès à des terrasses en retrait bordées de toitures vertes. Toutefois, le développement de cette terrasse nécessite d'être sensiblement réduit afin d'en limiter les impacts envers le voisinage;
 - La façade rue compose avec les plans de façade du voisin de gauche et l'alignement;
 - Au rez-de-chaussée et sur les extrémités gauche et droite des étages, elle est placée dans le même plan que la façade en retrait du voisin de gauche. Aux étages, en partie centrale, elle est alignée au plan de façade de la travée la plus large du voisin;
 - Entre les deux plans de façade, des fenêtres obliques ouvrent des vues latérales d'un côté sur la verdure qui borde le chemin piéton qui monte vers Linkebeek et les fonds de jardin du Vieux Chemin et de la rue du Bourdon et le dégagement qu'ils génèrent;
 - Orientée Sud-Est, elle laisse entrer le soleil du matin. De l'autre côté, une baie plus étroite laisse entrevoir l'autre partie de la rue. Orientée nord, elle apporte une lumière neutre. La composition de façade minimise le vis-à-vis par rapport à la maison située juste en face;
 - En hauteur, elle s'aligne à celle de la partie de façade en retrait du voisin de gauche. Elle prend la forme du toit plat du voisin de droite. Le volume de sortie de l'escalier est ponctuel, en retrait et bien inférieur au volume de la toiture à versant actuelle. Le magnifique surplomb, qu'offre la position de la parcelle, sur le paysage arboré qui s'étend vers l'ouest ne demande que quelques percements en façade arrière pour pouvoir être contemplé;
 - Des cadrages disposés et dimensionnés en fonction de l'aménagement des espaces et suivant leur fonction animent la travée de façade la plus large;
 - A droite un retrait place une grande baie verticale au centre de la maison sur la hauteur de la trémie d'escalier. Ce retrait crée une façade latérale qui ouvre le salon sur un espace extérieur intime et vers le sud. La position des pans de façade arrière amorce naturellement une transition entre les profondeurs variables des numéros 127 et 121 logiquement induites par le biais de la rue. Un traitement qui apporte une amélioration indéniable par rapport à la situation actuelle;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet est muet quant aux aménagements paysagers qualitatifs du jardin existant;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'aménagement d'un garage privatif. En effet, cette portion de rue ne permet pas le stationnement en voirie;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet s'inscrit dans le respect des objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à 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) :
 - La demande est accompagnée d'arguments permettant de justifier la déconstruction de la maison;
 - Les qualités spatiales, architecturales, esthétiques et environnementales du projet permettent d'autant plus de justifier cette déconstruction;
 - La reconstruction d'une maison unifamiliale dont les espaces d'habitation sont augmentés, rencontre les objectifs de la prescription générale du PRAS;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n° 46 bis : art. O.B (La bâtisse):
 - art. k (hauteur de façade) :
 - « k. Les bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement, auront une hauteur pouvant varier entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche. »;
 - Or les voisins du 127 et celui du 121 sont de gabarit R+2. Les hauteurs de façade avoisinent donc les 9 mètres;
 - En outre d'autres R+2 sont repris dans la zone du PPAS. La hauteur de la construction projetée est équivalente à celle des constructions voisines. Le projet d'un gabarit tout à fait à l'échelle du quartier s'y intègre parfaitement.
 - art. m (forme de toiture) :
 - "m. Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants.";
 - Comme expliqué ci-avant de nombreux exemples de constructions mitoyennes à toit plats existent dans la zone du PPAS dont deux références reprises à l'inventaire du patrimoine architectural.
 - Le voisin du 121 et plus bas dans la rue, les 28, 30, 32, 34 sont également couverts d'un toit plat. Ces dérogations sont sollicitées compte tenu des prescriptions littérales du PPAS n°46bis. Cependant l'observation du contexte réel nous montrent que l'échelle, le gabarit et le profil proposés s'assimilent à l'environnement bâti.
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au RRU :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - cette dérogation cumulée est localisée en mitoyenneté de gauche à partir du niveau 0 et est limitée car des espaces non bâtis et paysagers réduisent cet impact aux étages;

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

- limiter significativement le développement de la terrasse supérieure afin d'en réduire les impacts visuels depuis la rue, et les impacts intrusifs vers l'arrière sur les parcelles voisines, en s'alignant au volume du cabanon (pour l'avant) et en conformant aux dispositions du Code Civil (pour l'arrière) ;
- délimiter la zone accessible par des garde-corps intégrés à l'ensemble (éviter les garde-corps en verre), et établir le solde non accessible de la toiture par des aménagements paysagers pérennes ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la déconstruction de la maison et la reconstruction d'un immeuble de typologie plus contemporaine peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et 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 08/02/2023
objet n° 07

Dossier 16-46412-2022 - Enquête n° 003/23

Demandeur : Monsieur Roger Surkyn

Situation : Avenue de l'Aiglon 27

Objet : mettre en conformité l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale avec implantation de six fenêtres de toit ainsi que la présence d'une piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46412-2022 introduite, en date du 01/04/2022, par Monsieur Roger Surkyn;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement des combles d'une maison unifamiliale avec implantation de six fenêtres de toit ainsi que la présence d'une piscine sur le bien sis avenue de l'Aiglon 27;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol PPAS n°26 - Quartier Fond'Roy - approuvé par arrêté royal du 21/04/1958) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte en intérieur d'îlot;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "*zone de cours et jardins - Cette zone est réservée à l'établissement de cours et jardins, de villas sur terrain de fond (voir article II : Implantation) et de petites dépendances isolées.*", en ce qu'une piscine a été construite sur la zone de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2023 au 23/01/2023 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 :

01/04/2022 : dépôt de la demande;

18/07/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/11/2022 : réception des compléments;

06/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2023 au 23/01/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à la voirie sur un terrain de coin, ce qui libère un jardin sur le côté sud latéralement à la maison;
- Elle date de 1961 et est typique de ce quartier, avec ses façades en briques peintes en blanc et sa toiture à versants;
- Le bâti environnant présente des zones de jardins végétalisés dont certaines présentent des piscines aménagées en fond de jardins;
- La maison voisine de droite (n°1) et la maison voisine de gauche (n°29) présentent des constructions au gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une superficie de 833m² avec jardin orienté sud;
- Le bien sur lequel porte la demande est toutefois situé en zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°26 QUARTIER « FOND'ROY », antérieur à la date d'approbation au plan régional d'affectation du sol, qui ne cite pas expressément les piscines dans ses prescriptions mais qui autorise les « *les petites dépendances isolées ... elle auront un maximum de 25 m², seront écartées des mitoyennetés de 2m au moins ... la distance à la façade postérieure ne pourra être inférieure à 5 mètres ...* »;
- Le bien est également situé en zone d'habitat ouvert au plan particulier d'affectation du sol n°26, qui limite l'occupation du sol aussi bien hors sol qu'en sous-sol à 1/4 de la superficie nette de la parcelle (25%);
- La villa située sur la parcelle concernée par la demande a été construite en 1961, via le permis d'urbanisme n°16-22348-1961;
- A la lecture du dossier, il apparaît qu'une piscine d'environ 28 m² a été construite sur la parcelle après 2012 (elle apparaît sur les photos satellites entre 2012 et aujourd'hui), sans autorisation préalable;
- Le bien se situe dans une partie très verdurisée du quartier, à proximité de zones Natura 2000, mais dans une partie d'îlot non couverte par la zone tampon de 60 mètres à compter de la limite de ces zones;

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

- La mise en conformité de l'aménagement des combles pour la réalisation d'une suite parentale (chambre, salle de bains et bureau) et implantation des fenêtres de toit réalisés en 2014;
- La mise en conformité de la piscine de 29 m² implantée en façade latérale dans la zone de cours et jardins;

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

- La demande vise à mettre en conformité la construction d'une piscine en façade latérale et l'aménagement des combles ainsi que la pose de fenêtres de toit;
- Ces constructions ont été exécutées entre 2012 et aujourd'hui;
- La piscine reste accessoire au logement et de taille relativement réduite par rapport à la taille de la parcelle de 833 m², s'intègre au relief du sol et n'a pas nécessité l'abattage d'arbres;
- Le solde de jardin restant reste plus que confortable, la piscine ayant été construite proche de la maison, les qualités paysagères de ce jardin sont donc conservées et semblent même avoir été renforcées par la plantation de plusieurs arbres sur le terrain (visibles sur les photos satellites);

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

- en matière de programme :
 - La demande demande à mettre en conformité l'aménagements des combles ainsi que les pose de 6 fenêtres de toit, cet aménagement se compose de :
 - Une cinquième chambre qui fait une surface de 10,20 m²;
 - Une salle de bains faisant une surface de 11,90 m²;
 - Un bureau de 13,80 m²;
 - Le tout formant une suite parentale;
 - L'ajout de six fenêtres de toit qui permettent d'éclairer et ventiler ces espaces;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La piscine s'implante à 2,3 m de la limite mitoyenne avec la parcelle voisine de gauche (n° 29 de la même rue), cet espace de jardin étant aménagé d'un écran végétal le long de la limite parcellaire, et d'une terrasse en pierre pré-existante d'une largeur de 4,30 mètres qui établit un accès entre la maison et la piscine;
 - La piscine s'implante à environ 4 m de la façade latérale gauche du bâtiment principal;

- De ces faits, l'implantation de la piscine respecte les prescrits du PPAS n°26 en matière d'implantation de constructions sans pour autant autoriser celle-ci en zone de cours et jardins (zone dans laquelle elle est implantée);
- Quant aux installations techniques inhérentes au fonctionnement de la piscine (filtration, chauffage,...), elles se situent dans les caves de la maison et n'occasionnent de ce fait aucune nuisance pour le voisinage;
- La photo aérienne la plus récente révèle la présence de piscines comparables dans plusieurs jardins des environs immédiats;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le cadre VI du formulaire de demande de permis d'urbanisme renseigne une emprise de 153,60 m², tant en situation existante qu'en situation projetée, alors que :
 - Les cotes de l'implantation de la maison révèlent que celle-ci occupe une surface au sol de 153,60 m²,
 - Il s'indique d'y ajouter les 29 m² de la piscine, soit une emprise totale des constructions qui s'élève à 182,60 m², ou 21,92% de la surface de la parcelle, ce qui reste dans la limite de ce qui est autorisé par le PPAS;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La vidange de la piscine ne pourra pas être effectuée via l'évacuation vers l'égout, ce qui ne peut s'envisager au regard du règlement communal de la gestion des eaux de pluie; Il y a donc lieu de respecter l'article 14 de ce règlement qui prescrit :
 - *"Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :*
 - A) *seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;*
 - B) *une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;*
 - C) *les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement";*

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - L'implantation de la piscine telle qu'elle est réalisée, la faible surface de celle-ci, la distance de la piscine par rapport aux voisins additionné au solde de jardin confortable restant, la conservation et le renforcement des qualités paysagères de ce jardin correspondent au bon aménagement des lieux;
 - Cette demande, comparable à d'autres aménagements du même type dans le même quartier est acceptable;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/02/2023
objet n° 08

Dossier 16-46694-2022 - Enquête n° 007/2023

Demandeur : Monsieur Derek de Villenfagne

Situation : Avenue de la Princesse Paola 20-22 - rue Victor Gambier 57

Objet : transformer une maison d'habitation unifamiliale et réaliser des aménagements paysagers (avenue de la Princesse Paola 20-22); étendre les caves, aménager un nouvel accès et escalier, aménager une terrasse et modifier des baies de fenêtres (rue Victor Gambier 57), et abattage de 9 arbres à haute tige

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 08/03/2023, afin de procéder à l'analyse juridique de l'historique du bien.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/02/2023
objet n° 09

Dossier 16-46686-2022 - Enquête n° 233/2022

Demandeur : S.R.L. SENECHAL INVEST c/o Madame Diana STRAZIMIRI

Situation : Drève du Sénéchal 19

**Objet : rénover et transformer un immeuble à usage mixte (logement et bureaux)
en un immeuble à 5 logements**

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46686-2022 introduite en date du 30/09/2022 par la S.R.L. SENECHAL INVEST c/o Madame Diana STRAZIMIRI;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer un immeuble à usage mixte (logement et bureaux) en un immeuble à 5 logements sur le bien sis Drève du Sénéchal 19;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°32 AVENUE NOUVELLE DU VIVIER D'OIE - approuvé par arrêté royal en date du 01/03/1962 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3/4 et 14/15 du permis de lotir (PL) n°69 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins date du 21/08/1964 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol et au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°III-zone de construction en ordre ouvert qui prescrit "1) destination : à la résidence - maisons isolées", en ce que le projet transforme un bâtiment existant de 1349m² en 5 logements et non en une maison unifamiliale isolée;
 - non-respect de l'article n°III-zone de construction en ordre ouvert qui prescrit « 4) gabarit : hauteur maximum des constructions : un étage plus un étage mansardé » en ce que le projet s'inscrit dans un immeuble existant mais transforme l'étage mansardé en un grand espace sous une toiture présentant différentes inclinaison (l'article 6) précise cependant - toiture : *tous les types de toiture sont admis*);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *dernier étage excessif*
- *dérogation au PPAS en ce qui concerne l'étage mansardé + terrasse du penthouse pouvant créer nuisance + demande garantie par rapport excavation importante prévue pour la réalisation des parking + demande de vérification du recul de 8m entre le bâtiment et la limite séparative arrière;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/09/2022 : dépôt de la demande;

30/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/12/2022 au 30/12/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans l'attente d'un reportage photographique intérieur;

30/01/2023 : réception des documents complémentaires;

08/02/2023 : nouvelle séance 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 émis le 24/01/2023;

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre de haute-tige implanté à front de rue et de dimensions non renseignées et qu'il semble s'agir d'un charme commun (Carpinus betulus);

Considérant que le projet d'aménagement prévoit la plantation de plusieurs massif arbustifs mais pas d'arbres de haute-tige, ce qui est regrettable compte tenu de l'espace disponible;

Considérant que le projet prévoit de conserver tous les autres arbres de la parcelle y compris un bouleau implanté à front de rue et un résineux planté en espace de jardin à proximité directe du bâtiment existant;

Considérant que des mesures de protections adéquates sont dès lors à prévoir, notamment pour protéger les racines des travaux de terrassement (voir détails plus loin);

Considérant que l'ensemble des replantations sont prévues en bacs et non en pleine terre.

Massifs de plantations :

Considérant que le projet ne prévoit d'importantes plantations arbustives et/ou vivaces en bacs en zone avant et arrière du bâtiment;

Considérant que dans un souci de valorisation de la biodiversité locale, de favorisation de la petite et micro faune et de lutte contre les îlots de chaleur urbains, il convient de prévoir une palette végétale aux essences et dimensions variées, adaptées.

Avis favorable à condition de :

- *Prévoir la replantation d'un arbre de haute-tige d'essence indigène ou d'avenir et d'un gabarit de minimum 10/12cm de circonférence à la plantation en compensation de l'abattage du charme;*
- *Préciser la palette végétale arbustive en choisissant un minimum de 12 essences d'arbustes indigènes et/ou d'avenir de minimum 60/80 cm de hauteur à la plantation;*
- *Fournir un plan de plantations mis à jour et détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées. Les essences sélectionnées devront participer activement à la biodiversité locale (plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale). Elles sont à sélectionner sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » et/ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora notamment).*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/11/2022 et émis le 23/01/2023 ;

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 généralement composé de maisons unifamiliales de typologie à 4 façades, de gabarit R+1+T;
- La drève du Sénéchal est en pente ascendante vers les villas de gauche par rapport à la demande;
- Le terrain sur lequel porte la demande est composé des deux lots 3 et 4 du permis de lotir, agrandi d'une partie de jardin des lots 14/15 (en 1968) sur lesquels a été construite une large villa;
- Le permis d'origine de 1969 (16-25658-1969) a autorisé la construction d'une maison d'architecte qui comprenait un programme mixte de logement et bureau (d'architecture). Le bureau étant accessoire au logement;
- Un deuxième permis d'urbanisme (n°_16-40823-2012) a été délivré en 2013 pour la rénovation et l'extension de la maison :
 - On y a accordé la transformation du bien en deux logements et un bureau pour avocats et la construction d'une piscine couverte à l'arrière.
 - La demande comprenait également un deuxième local pour une profession libérale (cabinet de psychothérapie) attaché au logement le plus grand.
 - Le permis n'a été mis en œuvre que partiellement et le volume annexe de la piscine couverte n'a pas été construit.
- La parcelle a une contenance de 2047m²;
- Le bâtiment existant s'implante dans la zone bâtissable définie par le PPAS (recul de minimum 3m par rapport aux limites de parcelles latérales et 8m par rapport à la limite de parcelle arrière) et se développe en un seul volume monolithique sur toute la largeur bâtissable de la parcelle;

- La façade avant a une largeur 34m et une hauteur de faîte de 12,78m (depuis niveau 0 - garage/entrée);
- Il est constitué de deux parties aménagées autour de 2 noyaux de communication verticales et deux accès à rue séparés : À gauche s'aménage un très grand logement s'ouvrant surtout à sud (côté arrière) tandis qu'à droite on trouve le bureau s'ouvrant à nord (côté avant);
- Le bien présente un gabarit R+1+Toiture aménagée sur 2 niveaux et ne possède pas de sous-sol. Il est aménagé en situation existante de fait de la manière suivante :
 - le rez-de-chaussée accueille principalement des locaux non habitables (le garage pour deux véhicules, la chaufferie, des caves, le hall d'entrée du logement, le hall d'entrée des bureaux, des bureaux et un cabinet médical) et une chambre d'ami en façade arrière;
 - le 1^{er} étage accueille les pièces de vie du logement et une master bedroom du côté gauche et des bureaux du côté droit. Les terrasses extérieures et le jardin sont accessibles depuis cet étage;
 - le 2^{ème} étage accueille les chambres du logement et des bureaux;
 - le 3^{ème} étage est également exploité (non conformément aux permis) en chambres et bureaux (le dernier étage accueille en situation existante de droit des mezzanines raccordées à certaines chambres et à certains bureaux);
- Le bien présente une superficie totale de 1349m² répartie comme suit :
 - Logement : 4 chambres pour une surface de 762m² (Combles-74m², R+2- 147m², R+1-298m², Rez-de-chaussée- 243 m²);
 - Bureaux et cabinet médical : 587m² (Combles-110m², R+2- 180m², R+1-165m², Rch- 132m²);
- La zone arrière de jardin (parties des lots 14/15) est largement plantée;
- Vu les dimensions des parcelles, les maisons implantées sur les parcelles derrière le fond du jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande sont à grandes distances du bâtiment;

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

- La conservation du bâtiment existant (structure) :
 - Démontage de l'enveloppe existante (y compris le volume de la toiture) et mise à nu de la superstructure;
 - Création d'une nouvelle enveloppe ainsi qu'une nouvelle toiture isolant efficacement la structure existante;
- La réduction partielle de l'annexe en façade arrière;
- La création d'un nouveau volume enterré à la fois sous le bâtiment existant et débordant en partie arrière;
- Le changement d'affectation mixte du bâtiment en affectation exclusivement résidentielle;
- L'aménagement de 5 logements au sein du volume existant dont la toiture est totalement transformée :
 - En effet, le projet comporte 5 logements dont 4 mitoyens sur 2 niveaux [A, B, C et D] et un logement type Penthouse [P];
 - Tous les logements sont traversants et possèdent des accès directs et privés à la rue ainsi qu'au niveau commun en sous-sol;
 - Les remblais existants à l'arrière sont supprimés afin d'ouvrir le bâtiment au sud au niveau du rez-de-chaussée;
 - Les pièces de vie sont aménagées au niveau du rez-de-chaussée et 3 chambres au R+1. Les chambres possèdent des terrasses tant à l'avant qu'à l'arrière;
 - Au niveau R+2 un logement de type penthouse (4 chambres) est aménagé sur toute la longueur
- La transformation de l'esthétique des façades actuelles caractéristiques de la fin des années 60;
- L'abattage d'un arbre;

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

- La demande porte sur la transformation lourde du bâtiment et non sur sa démolition, ce qui est appréciable d'un point de vue écologique (moins de déchets etc), entrainera également moins de préjudices pour le quartier qu'une démolition et est un point positif à souligner;
- La demande supprime l'affectation des espaces de bureaux et propose de revenir à la destination résidentielle comme le prévoit le PPAS et le PL, ce qui est également un point positif à soulever;
- La demande supprime également l'exploitation infractionnelle du dernier étage (2^{ème} étage mansardé) conformément au PPAS et au PL mais propose un espace sous une toiture dont l'aspect est massif et donne une impression d'augmentation du volume bâti plutôt que l'inverse;

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

- en matière de programme :

- Le changement d'affectation répond davantage aux prescrits du PRAS et du PPAS et du PL. En effet, le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle (PRAS) et le PPAS et le PL prescrivent une destination résidentielle (Art. III alinéa 1) pour cette parcelle : la demande tend donc à davantage respecter la destination de la zone que dans les faits actuels;
- Le projet propose d'aménager 5 appartements avec des qualités spatiales indéniables et des superficies généreuses, ce qui est qualitatif mais pour ce faire, il modifie complètement les aménagements existants et prévoit de créer à la fois un étage en sous-sol afin d'inscrire les espaces communs règlementaires et les emplacements de parking nécessaire à l'augmentation de la densité et à la fois de créer un espace sous toiture important en vue d'y inscrire un « penthouse » avec des terrasses ayant des vues avec effet mirador;
- Le projet maximise donc de manière excessive la parcelle :
 - en modifiant de manière importante le relief du terrain pour créer l'accès au nouveau sous-sol et en abaissant partiellement le niveau arrière du jardin au droit des nouvelles façades arrières (afin d'augmenter les superficies habitables pour y inscrire du logement);
 - en ne conservant pas l'esprit d'origine du bien qui accueillait initialement les pièces de vie au 1^{er} étage et les pièces de nuit au 2^{ème} étage mansardé (et en proposant d'inscrire les pièces de vie des maisons mitoyennes au rez-de-chaussée et les pièces de nuit au 1^{er} étage et de créer un grand appartement sous l'espace sous toiture);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'implantation du projet est grosso-modo définie par l'implantation existante et n'est donc pas remise en question en ce qui concerne l'emprise hors-sol. En effet, la nouvelle enveloppe isolante ajoute une légère surépaisseur (22cm) au gabarit existant mais une réduction du volume annexe arrière existant est à signaler;
 - Le gabarit quant à lui est modifié. Le nouveau projet prétend diminuer l'impact de la toiture existante en proposant une toiture avec des pleins et des vides mais sans y parvenir réellement. En effet, la nouvelle toiture proposée s'apparente à un étage supplémentaire au-dessus de la façade et rend l'ensemble de la proposition massive, ce qui ne peut s'envisager tel que proposé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La demande précise que le taux d'emprise existant est maintenu (E/S = 0,26), ce qui est erroné. En effet, le projet prévoit de construire un nouveau sous-sol qui dépasse le profil du bâtiment hors-sol de 273m², ce qui n'est pas négligeable;
 - Même si le projet prévoit une couche de terre relativement importante (de 60cm à 1,40m) sur cette partie débordant l'emprise du bâtiment, cette intervention modifie très fortement la situation existante et nécessite des excavations importantes;
 - Il n'y a pas lieu d'abattre d'arbre si le projet s'inscrit dans le bâtiment existant sans création d'un nouveau sous-sol sous le bâtiment;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le mouvement de voitures déclenché par l'activité actuelle de bureau (± 25 personnes) sera limité par l'aménagement de logements conformément à la zone;
 - La réalisation d'un sous-sol sous le bâtiment existant n'a pas à être mis en place et la rampe d'accès n'a pas à être réalisée afin de ne pas devoir recourir à une transformations trop lourde du bâtiment nécessitant des reprises en sous-œuvre non utiles afin d'inscrire des logements conformément à la zone;
- En matière d'esthétique et des aménagements intérieurs :
 - Considérant que l'immeuble a été construit en 1969 par l'architecte Michel R. Smits pour son habitation personnelle et son bureau d'architecture;
 - Considérant que son changement d'affectation en logement et bureau d'avocats réalisé dans les années 1990 n'a pas apporté de grandes modifications dans le plan d'origine;
 - Considérant que l'immeuble présente encore aujourd'hui ses caractéristiques originelles tels, les châssis d'origine, les matériaux de façade en béton bouchardé et briques, les espaces intérieurs et éléments de circulation;
 - Considérant, dès lors, que ce bâtiment présente un intérêt artistique et esthétique;
 - Le projet ne respecte pas le style architectural bien affirmé du bâtiment existant. En effet, il s'agit d'une « maison d'architecte » qui témoigne d'une époque et qu'il y a lieu de conserver tout en améliorant ses qualités énergétiques : il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble et de conserver (ou recréer) pour les façades les bandeaux horizontaux, les cadres intégrant les baies

vitrées aux divisions caractéristiques de l'année de construction du bâtiment, les débordements (porte-à-faux), l'horizontalité marquée du 1^{er} étage en façades etc;

- De plus, l'esthétique générale du projet est massive et en particulier en toiture, la proposition ne s'apparente pas à une toiture mansardée comme prévu dans le prescrit. En effet, la coupe transmise au dossier est parlante et démontre que le nouveau projet est plus impactant que la toiture existante et déborde largement du profil existant même si la hauteur général se veut inférieur à la hauteur du faite actuel;
- En ce qui concerne les aménagements intérieurs, le reportage photographique permet de visualiser que les deux cages d'escaliers intérieures principales sont intéressantes : il y a lieu de conserver celles-ci et d'organiser des logements articulés de part et d'autres de celles-ci et offrant des séjours de belles dimensions cadrant vers le jardin comme prévu dans le projet initial;

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

- Le projet augmente la superficie de logement par rapport à la situation existante de droit, et se conforme donc à l'alinéa « 1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone » et par conséquent se conforme à la prescription générale du PRAS;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol et au permis de lotir et le non-respect de l'article n°III-zone de construction en ordre ouvert qui prescrit

"1) destination : à la résidence - maisons isolées" :

- Le projet transforme un bâtiment existant de 1349m² en 5 logements et non en une « maison isolée »;
- Considérant la situation existante particulière et la superficie importante du bâtiment existant ne se prêtant plus à accueillir une seule habitation;
- Considérant que le projet prétend conserver le bâti existant, ce qui est appréciable d'un point de vue écologique plutôt que la démolition de celui-ci;
- Considérant qu'il y a lieu de conserver le bâtiment existant et de ne pas le dénaturer en modifiant trop sa typologie;
- Considérant que la parcelle est constituée de 2 lots (lot 3 et lot 4) et de l'annexion d'une partie des lots 14 et 15 donnant une parcelle atypique beaucoup plus grande que les autres lots du Permis de Lotir. En effet, la parcelle présente une superficie de 2047m² alors que les autres lots présentent une superficie de 640m² en moyenne (Lot 1 = 680m², Lot 2 = 610m², Lot 5 = 700m², lot 6 = 615m², lot 7=500m², lot 8 = 750m², lot 9 = 470m², lot 10 = 575m², lot 11 = 610m², lot 12 = 450m², lot 13 = 480m², lot 16 = 1005m², lot 17 = 896m² - total 8341m²/13 = 641m²). Considérant que cette superficie importante permettrait l'aménagement si la parcelle était vide de 3 maisons isolées (Superficie totale/superficie moyenne = 3,19);
- Considérant que le projet propose l'aménagement de 4 maisons mitoyennes jumelées au sein d'un seul volume existant déjà bâti avec entrée privative pour chacune d'elles et avec un sous-sol commun et une toiture dans laquelle s'inscrit un 5^{ème} logement de type appartement « penthouse »;
- Etant donné toutes ces considérations, l'aménagement des logements implantés verticalement au sein du volume existant pourraient s'envisager moyennant la conservation des pièces de vie au 1^{er} étage en contact avec les terrasses existantes et l'accès au jardin actuel et moyennant la conservation des éléments intérieurs encore existants et caractéristiques de l'époque de construction (cages d'escalier principales);
- Le logement supplémentaire sous toiture ne répond pas à l'esprit du prescrit et sa typologie ne correspond pas à une « maison » mais clairement à un appartement et ne peut pas s'envisager;
- Il y a donc lieu de réduire le programme et de prévoir uniquement des logements de type maisons mitoyennes de manière à s'inscrire davantage dans l'esprit du PPAS et du PL;
- Le projet s'inscrit dans un cadre urbain et peut donc s'envisager au regard de la parcelle particulière et présentant une grande superficie et du fait que le bâtiment est existant et atypique mais doit être préserver;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol et au permis de lotir et le non-respect de l'article n°III-zone de construction en ordre ouvert qui

prescrit

« 4) gabarit : hauteur maximum des constructions : un étage plus un étage mansardé » :

- Le projet s'inscrit dans un immeuble existant mais transforme l'étage mansardé en un grand espace sous une toiture présentant différentes inclinaisons;
- Il y a lieu de revenir à l'esprit du PPAS et de proposer une vraie toiture mansardée dont les espaces seront attribués aux maisons proposées en vue d'y inscrire principalement les pièces de nuits;
- Ceci permettra entre autre de ne pas créer de vues depuis un appartement avec terrasse vers les propriétés mitoyennes qui accueille toutes des maisons isolées comme le prévoit le PPAS;

En conclusion, il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble :

- ne pas construire un nouveau sous-sol sous le bâtiment et ne pas modifier le relief du terrain au droit des façades arrières;
- réduire le programme et ne prévoir que des logements s'apparentant à des maisons mitoyennes jumelées et revenir à l'aménagement d'origine en prévoyant les pièces de vie de celles-ci au 1^{er} étage en contact avec les terrasses existantes et donnant accès au jardin;
- ne pas aménager d'appartement type « penthouse » en toiture;
- conserver la toiture existante;
- revoir l'esthétique du projet dans son ensemble et conserver (ou recréer) pour les façades les bandeaux horizontaux, les cadres intégrant les baies vitrées aux divisions caractéristiques de l'année de construction du bâtiment, les débordements (porte-à-faux) et l'horizontalité marquée du bâtiment afin de conserver le style architectural confirmé du bâtiment;
- ne pas abattre d'arbres;

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.