

Séance du 25 janvier 2023 / Zitting van 25 januari 2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 232/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.744-2022
Situation : Rue de la Mutualité 127
Demandeur : S.P.R.L. Docteur Dia El Allaf - Monsieur Dia El Allaf
(Régulariser avec transformation une habitation uni-familiale en logement collectif)
- 2) 236/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.709-2022
Situation : Rue du Merlo 125
Demandeur : Monsieur et Madame Didier et Samira BLANJEAN
(Transformer une maison uni-familiale (transformation des aménagements intérieurs), construire une petite extension au rez-de-chaussée et inscrire une terrasse sur l'extension donnant dans les pièces de vie implantées au 1^{er} étage)
- 3) 234/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.757-2022 (art.177)
Situation : Rue de l'Etoile 163
Demandeur : A.S.B.L. ESPACE FORMATION PME (E.F.P.) - Monsieur Vincent Giroul
(Rénover le premier étage du bâtiment pour regrouper les services administratifs des différents pôles)
- 4) 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)
- 5) 235/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.650-2022
Situation : Avenue du Silence 1
Demandeur : S.R.L. « LES 3 CAILLOUX » - Monsieur Diego de le Vingne
(Déconstruire le bâtiment existant et construire un nouvel immeuble comprenant un commerce et 9 unités de logements, ainsi que 3 emplacements de stationnement)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/01/2023
objet n° 01

Dossier 16-46744-2022 - Enquête n° 232/22

Demandeur : S.P.R.L. Docteur Dia El Allaf c/o Monsieur Dia El Allaf

Situation : Rue de la Mutualité 127

Objet : régulariser avec transformations la division d'une habitation unifamiliale en trois appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46744-2022 introduite, en date du 21/11/2022, par la S.P.R.L. Docteur Dia El Allaf c/o Monsieur Dia El Allaf;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser avec transformations la division d'une habitation unifamiliale en trois appartements sur le bien sis rue de la Mutualité 127;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu 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 16/12/2022 au 30/12/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/11/2022 : 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 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/11/2022 et émis le 02/01/2023 et joint à la demande qui précise les mesures à mettre en œuvre : pose de portes palières coupe-feu;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense, construit en ordre fermé continu, au parcellaire étroit;
- Dans ce quartier, ce tronçon de la rue de la Mutualité se caractérise par son tissu bâti construit à l'alignement et composé essentiellement de maisons de maître résidentielles;
- La maison numéro 127, sur laquelle porte la demande présente :
 - une différence de niveau de près d'un étage entre le niveau de la rue et celui du jardin;
 - deux parties bâties, à savoir :
 - Une maison unifamiliale implantée à l'alignement, composée de trois pièces en enfilade. Le niveau du jardin est plus haut que le niveau de la rue, elle présente donc un gabarit R+1+toiture à versants côté rue et une gabarit R+2+toiture à versants côté jardin,

- une petite annexe est située sur la façade arrière qui fait environ un tiers de la largeur de la parcelle, une véranda faisant les deux-tiers restants;
- Il n'est pas retrouvé de trace du permis originel et la date précise de construction de la maison reste inconnue, le voisin de droite a un permis de construction daté de 1925 et semble avoir été bâtie au même moment (maisons jumelles);
- La maison de droite (n°125) présente un gabarit similaire (R+2+toiture à versants) et la façade est quasi similaire;
- La maison de gauche (n°129) présente un gabarit nettement plus petit (R+1+toiture à versants), semble plus basse de près de quatre mètres et présente une architecture beaucoup plus travaillée;
- Le couvert végétal est limité au jardin et n'est pas destiné à être modifié;

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

- Démolition de l'annexe salle-de-bains existante ainsi que de la véranda attenante;
- Création d'un nouvel espace vitré en façade arrière destiné à recevoir le séjour, cet espace est construit moins profondément que la véranda existante;
- Création d'une toiture terrasse sur l'annexe au premier étage ;

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

- Le projet propose la division de la maison unifamiliale en trois appartements;
- Ré-organisation des espaces de vie à tous les étages :
 - Rez-de-chaussée : trois pièces en enfilade : séjour dans un espace vitré nouvellement construit, salle-à-manger, coin tv, cuisine, toilette et salle de douche et chambre en partie avant;
 - Premier étage : deux pièces en enfilade : séjour, cuisine/salle-à-manger;
 - Deuxième étage : deux pièces en enfilade : deux chambres, salle de bains et toilette;
 - Troisième étage : une pièce ouverte comportant le séjour et la cuisine/salle à manger ainsi qu'une salle de douche séparée avec une toilette;
 - Quatrième étage : une chambre en mezzanine;
- Le gabarit de la maison est uniquement modifié au niveau du rez-de-chaussée tout en ne dépassant pas les profils des bâtiments voisins;

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

- L'historique des domiciliations renseigne 2 unités d'habitations de 1998 à 2014, ce qui correspondrait donc à la situation de droit;
- Le nombre de logements proposés ne correspond donc pas au bon aménagement des lieux, il y a donc lieu de limiter le nombre de logements à deux unités (duplex, par exemple), en effet, l'aménagement tel que proposé n'offre pas des logements qui ont les qualités d'habitabilité nécessaires et plus particulièrement le séjour au rez-de-chaussée et le logement du dernier étage dont le séjour/cuisine et la chambre ne respectent pas ces prescriptions d'habitabilité ;

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

- en matière de programme :
 - Les espaces de vie tels que proposés semblent difficilement acceptables et la surface est trop faible pour le séjour du rez-de-chaussée ainsi que pour le séjour/cuisine et la chambre du dernier étage;
 - Le nombre de logements proposés ne correspond donc pas au bon aménagement des lieux, il y a donc lieu de limiter le nombre de logements à deux unités (duplex, par exemple), en effet, l'aménagement tel que proposé n'offre pas des logements qui auraient les qualités d'habitabilité nécessaires et plus particulièrement le séjour du rez-de-chaussée et le logement du dernier étage dont la chambre ne respecte pas ces prescriptions d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La nouvelle extension telle que proposée est modeste, ne demande pas de rehausse de mitoyen et correspond au bon aménagement des lieux;
- en matière de dérogations non-soumise aux mesures particulières de publicité mais à l'avis du Fonctionnaire délégué (URBAN) :
 - de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de normes d'habitabilité des logements :
 - non-respect de l'article n°3 - Normes minimales de superficie qui prescrit "*tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes : 1° pour la pièce principale de séjour : 20 m².... Les actes et travaux relatifs à un logement neuf doivent tendre au respect des normes...*", en ce que la surface du séjour du premier étage est inférieure à 20 m² et les surfaces du séjour et de la cuisine additionnés, sont inférieures à 28 m²;

- non-respect de l'article n°4 - hauteur sous plafond qui prescrit "*tout logement dans un immeuble neuf ... Dans les combles est de 2.30 mètres, elle porte au minimum sur la moitié de la superficie de plancher... Les actes et travaux relatifs à un logement neuf doivent tendre au respect des normes...*", en ce que la hauteur sous plafond de la chambre du 4^{ème} étage est inférieure à 2,30 mètres sur plus de la moitié de la surface de la pièce;
- non-respect de l'article n°11 - Vues qui prescrit "*Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur... Ces vues se calculent à 1,50 mètre de hauteur du niveau plancher* ", en ce que la fenêtre de toit du séjour du 3^{ème} étage sous combles ne permet pas cette vue directe;
- non-respect de l'article n°16 - Ordures ménagères qui prescrit "*Tout logement neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères*", en ce que le plan ne présente pas de tel local;

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 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) :
 - Il s'agit ici de régulariser une situation existante de division dont la date n'est pas connue (plusieurs décennies) selon le demandeur, les recherches font apparaître qu'il y avait deux unités d'habitation en situation de droit entre 1988 et 2014;
 - Le projet, tel que proposé n'offre pas les garanties d'obtenir trois logements avec des qualités d'habitabilité suffisantes et plus particulièrement le logement du dernier étage dont la chambre ne respecte pas ces prescriptions d'habitabilité;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/01/2023
objet n° 02

Dossier 16-46709-2022 - Enquête n° 236/2022

Demandeur : Monsieur et Madame Didier et Samira BLANJEAN

Situation : Rue du Merlo 125

Objet : transformer une maison unifamiliale (transformation des aménagements intérieurs), construire une petite extension au rez-de-chaussée et inscrire une terrasse sur l'extension donnant dans les pièces de vie implantées au 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46709-2022 introduite en date du 21/10/2022 par Monsieur et Madame Didier et Samira BLANJEAN;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale (transformation des aménagements intérieurs), construire une petite extension au rez-de-chaussée et inscrire une terrasse sur l'extension donnant dans les pièces de vie implantées au 1^{er} étage sur le bien sis rue du Merlo 125;

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 :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. ", en ce que la terrasse au 1^{er} étage dépasse le profil des deux voisins;
 - non-respect de l'article n°11 - zone de recul qui prescrit « § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. » en ce que la zone de recul est totalement imperméabilisée et accueille deux voitures sur les photos transmises;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/10/2022 : dépôt de la demande;

09/12/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

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

25/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales mitoyennes et implantées en recul de l'alignement;

- La maison sur laquelle porte la demande est située à proximité de l'angle constitué par la rue du Merlo et la rue de la Magnanerie;
- La maison faisant l'objet de la demande est une maison deux façades implantée en recul qui a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-18775-1956. Une extension au rez-de-chaussée a été réalisée sans autorisation et accueille une buanderie;
- Il s'agit d'une maison bel-étage de gabarit R+1+toiture à versants :
 - le rez-de-chaussée accueille l'entrée, un garage et des caves et est en contact avec le jardin;
 - le 1^{er} étage accueille les pièces de vie, une salle de douche et un petit bureau;
 - l'étage sous toiture accueille une chambre et un grenier;
- La zone de recul accueillait en situation existante de droit une petite aire engazonnée;

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

- La démolition de l'extension disgracieuse en infraction et la construction d'une nouvelle petite extension afin d'y inscrire la buanderie en façade arrière au rez-de-chaussée;
- Le réaménagement des espaces implantés au rez-de-chaussée et la création d'une terrasse sur la toiture de l'extension;
- La mise en conformité du remplacement de la porte de garage et de la porte d'entrée par des menuiseries en PVC de ton gris clair;
- La mise en conformité de la zone de recul qui accueille deux emplacements de stationnement non autorisés;
- L'isolation de la façade arrière;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette petite habitation :
 - en offrant un espace extérieur en contact avec les pièces de vie;
 - en offrant davantage de luminosité aux pièces de vie par la création de baies vitrées donnant sur la nouvelle terrasse depuis les pièces de vie;
 - en offrant l'aménagement d'une nouvelle cuisine ouverte sur l'extérieur et les pièces de vie;
 - en offrant une salle de bain davantage spacieuse et intégrée;
 - en offrant un meilleur confort thermique à la maison;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension au rez-de-chaussée ne déroge pas au RRU en matière de profondeur en ce qu'elle s'inscrit en retrait par rapport au voisin de gauche n°127 le plus profond et à 2,35m du profil de la maison de droite n°123 la moins profonde;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les photos transmises montrent que deux véhicules stationnent sur la zone de recul et que la partie prévue initialement en jardinet a disparu;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison possède un garage, l'accès à celui-ci peut être conservé;

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.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :

- La terrasse apporte une plus-value importante à l'habitabilité de cette maison dont les pièces de vie sont inscrites au 1^{er} étage;
- La terrasse se conforme au Code civil en ce qu'elle s'inscrit au centre de la parcelle et que des reculs de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes sont respectés;
- La dérogation peut être accordée car ces travaux ne porteront pas préjudices aux propriétés voisines;

dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- L'aménagement réalisé en zone de recul ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce qu'il permet le stationnement en zone de recul, ce qui ne peut s'envisager;
- L'aménagement de la zone de recul en zone de stationnement va à l'encontre des objectifs régionaux en la matière;
- Il y a lieu de revenir à la situation du permis d'origine;

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

- Revenir à la situation d'origine en ce qui concerne la zone de recul (n°16-18775-1956) qui prévoyait des carrés verdurisés entre l'allée carrossable et l'accès piétons et de part et d'autre de la mitoyenneté;

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'elle ne concerne que des aménagements paysagers;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage conforme aux règlements;

Considérant que cette modification est telle 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 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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme article 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 25/01/2023
objet n° 03

Dossier 16-46757-2022 - Enquête n° 234/22 - Article 177

Demandeur : A.S.B.L. ESPACE FORMATION PME (E.F.P.) c/o Monsieur Vincent GIROUL

Situation : Rue de l'Etoile 163

Objet : Rénover le premier étage du bâtiment pour regrouper les services administratifs des différents pôles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46757-2022 introduite, en date du 23/09/2022, par l'A.S.B.L. ESPACE FORMATION PME (E.F.P.) c/o Monsieur Vincent GIROUL;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover le premier étage du bâtiment pour regrouper les services administratifs des différents pôles sur le bien sis rue de l'Etoile 163;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et 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 CoBAT :

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°8/3 - Hauteur qui prescrit "la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré", en ce que, ici, un nouveau groupe de ventilation est implanté en toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 au 30/12/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/09/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

18/10/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/10/2022 : réception des compléments;

25/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

25/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/11/2022 et émis le 09/12/2022 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le site de l'EFP (centre de formation en alternance PME) longe la limite entre Région Bruxelloise et Région Flamande et s'étale sur plusieurs parcelles cadastrales;
- Le bâtiment concerné par les interventions se situe entièrement sur la parcelle G245E3, soit en Région Bruxelloise exclusivement;
- Le bâtiment est un immeuble allant du R au R+3 pour une emprise au sol de 4.122 m²;
- Le taux d'emprise global sur la parcelle est de 0,431;

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

- Le projet propose la ré-organisation des différents plateaux en salles de classes et bureaux;
- Certains travaux structurels nécessaires à l'accès PMR, notamment la pose d'une plate-forme élévatrice et l'aménagement d'un hall d'accueil qui demande l'ouverture d'une dalle pour un apport de lumière naturelle;
- L'installation d'un groupe de ventilation en toiture avec des panneaux acoustiques;

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

- Considérant que la demande de permis porte sur la rénovation du bâtiment « SITE 1 » de l'EFP, et plus particulièrement sur le réaménagement complet du 1er étage afin d'y réunir l'ensemble des bureaux des différents pôles et services, actuellement répartis dans trois bâtiments différents;
- Considérant que ces travaux seront en grande partie liés à la réaffectation des salles de classe en bureaux avec la création d'une zone d'interaction entre les auditeurs et le personnel administratif de l'EFP (zone guichets, petites salles de réunion et espaces servants);
- Considérant que ces travaux seront de type aménagement intérieur et n'auront que peu d'impact tant sur l'enveloppe du bâtiment que sur l'aménagement des abords;
- Que cependant, en vue d'une organisation optimale du plateau et de la fluidité des circulations, certaines interventions structurelles ponctuelles sont nécessaires;
- Que la seule intervention extérieure concerne l'implantation d'un nouveau groupe de ventilation en toiture;
- Considérant qu'en termes de modifications structurelles, le projet prévoit la démolition de la volée droite de l'escalier principal pour l'installation d'un élévateur PMR sans fosse, qui permettra un accès aisé au nouvel accueil situé au 1^{er} étage; que ceci rencontre l'intention d'augmenter la lisibilité et l'accessibilité à tous des espaces;
- Que comme la volée principale a une largeur utile de 280 cm et que les volées droite et gauche ont une largeur de 240 cm, la suppression de cette volée n'aura pas d'impact sur la capacité d'évacuation de l'escalier, car le nombre d'unités de passage est conservé;
- Considérant qu'en parallèle, le projet prévoit l'installation d'une plate-forme élévatrice avec palier rabattable afin de gérer la différence de niveau entre cet étage et la passerelle qui connecte le bâtiment avec celui du SITE 2;
- Considérant que, comme la reprise des charges de la partie avant du bâtiment est réalisée via un système de murs porteurs, des démolitions ponctuelles de maçonnerie sont nécessaires à la réorganisation des espaces du 1er étage, notamment :
 - La création d'une nouvelle zone d'accueil;
 - La création d'une nouvelle salle de formation dans l'octogone (actuellement une zone de bureaux);
 - L'agrandissement de la cafétéria et la création d'un espace créatif pour les activités du personnel;
- Considérant qu'un système de poutres-colonnes sera prévu pour reprendre les charges structurelles dans ces différentes zones;
- Considérant qu'avec l'implantation d'un nouvel accueil, le projet prévoit également la démolition partielle de la dalle au-dessus de l'escalier principal, afin de dégager les vues et d'apporter plus de lumière naturelle dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée;
- Considérant qu'en parallèle des travaux de réaménagement et de réorganisation des fonctions, le projet apporte également des améliorations significatives en termes de bien-être des travailleurs, formateurs et auditeurs de l'EFP;
- Que ceci se traduit par l'installation d'un nouveau groupe de ventilation et des cassettes de refroidissement et chauffage d'air; qu'après avoir analysé plusieurs scénarii, l'endroit choisi pour l'implantation de ces équipements est sur la toiture du bâtiment principal, à côté du cabanon d'ascenseur existant;
- Que cette implantation implique une dérogation à l'Art. 8 §3 du Titre I du RRU en ce que les techniques ne sont pas intégrées dans la toiture;
- Considérant que le gabarit du bâtiment est de R+3 et que les gabarits des bâtiments voisins sont de R+2;
- Que l'implantation propose un retrait par rapport au bord de la toiture, ce qui permet d'assurer une absence de vues directes du voisinage sur ces équipements;
- Que cette implantation permet de profiter de la trémie existante à l'arrière de l'ascenseur afin de réduire la longueur des gaines de ventilation sans devoir démonter les panneaux photovoltaïques déjà présents en toiture; que ceci permet de mutualiser des installations déjà existantes et de rationaliser ainsi les travaux;

- Considérant que le projet prévoit l'installation d'une structure en panneaux acoustiques tout autour de l'espace dédié aux équipements; que cette structure aura une hauteur de 250 cm et aura la double fonction de protection visuelle et de réduction des nuisances sonores générées par les nouvelles installations techniques;

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

- Considérant l'avis du SIAMU daté du 06/12/2022 et référencé T.1994.1272/21 favorable moyennant le respect des 18 conditions émises et dont il y a lieu de tenir compte; que ces conditions n'entraînent pas de modifications significatives du projet; qu'il s'agit de considérations techniques dont il y a lieu de tenir compte;
- Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux et apporte des solutions convaincantes aux éventuels nuisances sonores que les installations techniques pourraient engendrer pour le voisinage

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

- en matière de programme :
 - les travaux projetés sont cohérents avec le réaménagement de cet équipement d'intérêt collectif et qu'ils apportent de meilleures qualités d'utilisation (meilleure luminosité, meilleure ventilation, meilleure fluidité des espaces, meilleure accessibilité à tous les usagers);
 - le projet s'inscrit en conformité avec l'affectation de zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du PRAS en ce qu'il s'agit du réaménagement d'une école (centre de formation en alternance);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la hauteur de la toiture où cette structure sera implantée ainsi que le retrait significatif (6m70 de la façade nord et 8m50 de la façade ouest), ce qui la rend invisible pour le voisinage et n'est donc pas source de nuisances visuelles;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - Considérant que ces installations techniques sont nécessaires à l'amélioration des qualités intérieures du bâtiment et donc au bien-être des occupants;
 - Considérant la hauteur de la toiture où cette structure sera implantée ainsi que le retrait significatif (6m70 de la façade nord et 8m50 de la façade ouest), ce qui la rend invisible pour le voisinage et n'est donc pas source de nuisances visuelles;
 - Considérant également que le nouveau volume vient se raccorder au volume du cabanon d'ascenseur existant, ce qui minimise encore son impact visuel et permet une meilleure cohérence de l'ensemble;
 - Considérant l'installation de parois acoustiques tout autour des installations techniques sources de bruit, ce qui permet de répondre aux normes acoustiques en vigueur et de minimiser l'impact d'éventuelles nuisances sonores pour le voisinage;
 - Considérant la grande distance (minimum 60 m) entre les nouvelles installations et les maisons les plus proches;
 - Considérant donc que cette dérogation est acceptable;

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante:
 1. établissements d'enseignement et de formation professionnelle;
 2. immeubles de bureaux dont la surface totale accessible au public est d'au moins 500 m²,

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°8 §3 du Titre I.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/01/2023
objet n° 04

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

La commission de concertation reporte son avis à la séance du 8 février 2023 en attente d'un reportage photographique intérieur (à remettre au plus tard le 3 février 2023).

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/01/2023
objet n° 05

Dossier 16-46650-2022 - Enquête n° 235/2022

Demandeur : S.R.L. LES 3 CAILLOUX c/o Monsieur Diego de le Vingne

Situation : Avenue du Silence 1

Objet : déconstruire le bâtiment existant et construire un nouvel immeuble comprenant un commerce et 9 unités de logements, ainsi que 3 emplacements de stationnement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46650-2022 introduite, en date du 09/09/2022, par la S.R.L. LES 3 CAILLOUX c/o Monsieur Diego de le Vingne;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à déconstruire le bâtiment existant et construire un nouvel immeuble comprenant un commerce et 9 unités de logements, ainsi que 3 emplacements de stationnement sur le bien sis avenue du Silence 1;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/12/2022 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 :

- *Nouvelle construction qui augmente la densité de population du quartier;*
- *Augmentation des difficultés inhérentes au projet : mobilité, surcharge du réseau d'égouts, parking;*
- *Le projet de la STIB supprime une partie du stationnement en voirie;*
- *La pression immobilière dégrade les qualités du quartier;*

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 :

09/09/2022 : dépôt de la demande;

14/10/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/10/2022 : réception des compléments;

28/10/2022 +1j (12/12/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/12/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la STIB;
- Vivaqua;

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

25/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/12/2022, et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la STIB sollicité en date du 09/12/2022, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 09/12/2022 et émis le 22/12/2022;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sollicité en date du 09/12/2022 et émis le 03/01/2023, et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, localisé à proximité de la Plaine du Bourdon, et présente une mixité de fonctions;
- L'immeuble n°1 avenue du Silence sur lequel porte la demande abrite un ancien café et 2 logements aux étages. Les logements sont accessibles via le commerce et l'immeuble est inoccupé depuis plusieurs mois;
- La maison sur laquelle porte la demande et implantée en ordre ouvert, est une construction datant du début du XX^{ème} siècle et occupant l'angle formé par la chaussée d'Alseberg et l'avenue du Silence. Elle présente un gabarit R+1+toiture à versants, et a subi de nombreuses transformations ayant altéré ses qualités patrimoniales d'origine;
- Le bâti environnant présente des gabarits et des typologies variées, et est implanté en ordre fermé et à l'alignement;
- La parcelle, d'une superficie de 310 m², se trouve à l'angle de l'Avenue du Silence et de la Chaussée d'Alseberg;
- L'Avenue du Silence jouxte la frontière sud-ouest de la Région bruxelloise. Son aménagement coïncide avec la création, fin du 19^{ème} siècle, de l'actuel cimetière de Saint-Gilles sur un terrain de douze hectares à flanc de colline offrant une très belle vue panoramique sur la vallée de la Senne et les communes avoisinantes. Depuis 1931, elle est aussi connue de tous les Bruxellois qui l'empruntent pour accéder au premier crématorium de Belgique construit à côté du cimetière;
- La Chaussée d'Alseberg est une voirie régionale autrement plus fréquentée. Long de près de 5,5 km, cet important axe routier orienté nord-sud relie la Barrière de Saint-Gilles à Alseberg en passant successivement par Forest, Uccle, Linkebeek et Beersel. Véritable couloir de mobilité, elle est également particulièrement bien desservie par un réseau de transport en commun de haute capacité;
- Une halte de bus (STIB) est implantée le long de la parcelle concernée par la demande, le long de la chaussée d'Alseberg;
- La maison de droite (n°7 avenue du Silence) présente un gabarit R+1+Toiture Mansart. Son jardin est orienté Sud/Ouest et se situe à l'arrière du terrain du n° 1228 chaussée d'Alseberg;
- La maison de gauche (n° 1128 chaussée d'Alseberg), présente un gabarit R+3+Toiture à versants. Son jardin est orienté Sud/Est, et est de faible profondeur;
- Le couvert végétal sur la parcelle est relativement pauvre. Les espaces non bâtis du côté de la rue du Silence sont dédiés à la terrasse du café;

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

- La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la déconstruction d'un bâtiment et la reconstruction d'un immeuble mixte (9 appartements et une surface commerciale);

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

- Ambition :
 - Les différents réseaux viaires permettent de relier le quartier au centre de Bruxelles, mais aussi aux pôles économiques et commerciaux de proximité, ou encore à la grande réserve foncière Calevoet;
 - La gare d'Uccle Calevoet est située à 750 mètres. Des écoles et crèches sont situées dans un rayon de 500 mètres;

- Il s'agit d'un quartier résidentiel recherché par différents types de profils : familles, célibataire, jeunes couples, travailleurs en dehors de Bruxelles,...;
- L'offre de logements est ici variée, et qualitative (logements traversants disposant tous d'un espace extérieur);
- La densification proposée ne se fera pas au détriment des objectifs premiers de préservation et de renforcement du cadre de vie du quartier. A ce titre, les thématiques suivantes sont étudiées :
 - Gestion de l'eau (RCU eau) : maintien de surfaces perméables / zone de pleine terre, infiltration et stockage (réservoir + toitures végétales), récupération et utilisation des eaux pluviales. L'ambition est de lutter contre les risques (inondations) mais aussi contre les atteintes à l'environnement (déchets, gaspillage énergétique,...);
 - Mobilité : largement desservi en transports publics (tram & bus), le projet favorise aussi la mobilité douce (proximité immédiate de l'itinéraire cyclable régional 50, directement accessible via la Rue Docteur Hubert Clerx + locaux pouvant accueillir 24 vélos au rez-de-chaussée) plutôt qu'un important charroi de véhicules automobiles. L'ambition est ici de promouvoir une mobilité des Bruxellois.e.s et des usager.e.s de la Région plus multimodales et vertueuses ☒ L'immeuble ne comprend que 3 emplacements de parking hors sol et nécessite donc une demande de dérogation au RRU, titre VIII, CHAPITRE 3 LES IMMEUBLES A LOGEMENTS MULTIPLES;
 - Accessibilité / PMR : le commerce et communs sont adaptés, un logement 1 chambre est adapté, les autres logements sont adaptables;
 - Large place aux ambitions régionales en matière d'agriculture urbaine, d'économie circulaire ou encore de sécurité :
 - Création d'un potager en toiture;
 - Déconstruction circulaire : sauvegarde des quelques éléments patrimoniaux dignes d'intérêt (cache-boulins par exemple);
 - Densification raisonnée et liée à une notion de confort public et de services proximité;
 - Economie urbaine : rez commercial ☒ atteindre un optimum entre vie économique, attractivité économique du territoire et emplois de Bruxellois.e.s;
 - Principes de vie locale, d'équilibre des quartiers ou d'équipements :
 - Respect des gabarits voisins, attention portée aux vues et des distances entre fronts bâtis, aux nuisances et à la qualité générale de la construction;
 - Inscription dans le contexte de dynamisation du quartier (exemple : projet Silence de 15 unités, porté par la SLRB) / densification proportionnelle à la taille des parcelles et des îlots / densification à proximité des gares;
 - Étude d'éclairage / intégration au paysage bâti;
- La densification se fait ici en relation directe avec l'amélioration du transport public (travaux STIB planifiés Chaussée d'Alseberg);
- Description générale :
 - Le bien fait partie d'un ensemble auparavant assez homogène d'immeubles érigés fin 19^{ème} / début 20^{ème} qui bordait l'Avenue du Silence et se terminait par un retour de deux immeubles (numéros 1228 & 1230) Chaussée d'Alseberg, à l'époque peu construite le long de ce tronçon;
 - De façon fort étonnante, l'immeuble porte le numéro de police 1, alors que le voisin le plus proche Avenue du Silence porte le numéro 7. Il est fort à parier que le solde de la parcelle, occupé aujourd'hui par différentes annexes et le jardin, était voué à accueillir deux immeubles complémentaires. Dans le même ordre d'idée, Chaussée d'Alseberg, la dent creuse actuelle, comme en témoigne le pignon aveugle sud-ouest, n'avait certainement pas cette vocation;
 - La situation atypique du bien s'est encore accentuée quand un permis a été octroyé en 1952 pour exhausser le 1228 Chaussée d'Alseberg, créant une rupture de gabarit encore plus importante et accentuant l'impact de ces mitoyens en attente;
 - L'immeuble d'angle est de style éclectique et de composition symétrique;
 - Les façades à rue sont composées :
 - de briques peintes (ton blanc) ponctuées de baies à arc surbaissé (masquées au rez-de-chaussée par des volets battants et marquises de teinte pourpre),
 - d'un soubassement à l'origine vraisemblablement en moellons (cf. demande de permis de 1967), aujourd'hui cimenté, ton pourpre,
 - d'un balcon axial avec un garde-corps en ferronnerie,
 - d'une corniche saillante en bois, de ton pourpre,

- de menuiseries en bois cloisonnées de ton pourpre (NB : les deux baies bordant directement le balcon au +1 sont obturées de longue date, cf. demande de permis de 1967),
- Les façades latérales sont composées :
 - avenue du Silence, d'un volume secondaire, d'un niveau, abritant la cuisine de l'établissement HoReCa et à priori ajouté au volume principal,
 - d'une multitude d'annexes, pergolas, auvents ajoutés sans permis à ces deux volumes principaux, et qui abritent notamment les toilettes de l'établissement HoReCa,
 - l'ensemble des façades est recouvert d'un cimentage de teinte claire (blanc),
 - de baies à arc surbaissé (cage d'escaliers) / pour rappel, le pignon sud-ouest est lui aveugle,
- L'immeuble est actuellement organisé de la manière suivante :
 - Sous-sol : caves / réserves,
 - Rez-de-chaussée : taverne, cuisine, sanitaires + accès escaliers (pas d'accès direct, passage obligatoire par la Taverne),
 - Etage +1 : un logement une chambre (une pièce de vie comportant un coin nuit + une salle de bains),
 - Combles : un logement une chambre (une pièce de vie comportant un coin cuisine + une chambre + une salle de douche),
- Historique récent :
 - Le dernier permis délivré concernant le bien porte la référence communale 16-25210-1967;
 - Seul permis archivé pour cette parcelle, il envisageait une refonte des façades, vraisemblablement pour rendre l'établissement commercial plus attractif. Les travaux ne seront jamais réalisés;
 - Dans les plans du permis (très partiels), nous pouvons constater l'absence des différentes annexes, des marquises et enseignes;
 - Il apparaît qu'entre 2009 et 2020, une annexe a été construite le long de l'avenue du Silence, et ce sans autorisation préalable;
- Habitabilité des logements existants :
 - Comme développé ci-avant, le bien comporte aujourd'hui deux logements, dont un logement une chambre dans les combles qui n'est en rien conforme au RRU (hauteurs des pièces, surfaces éclairantes) et aux normes (notamment incendie);
- Situation réglementaire :
 - La parcelle est située en zone mixte et borde l'un des axes structurants (la Chaussée d'Alseberg) du PRDD (PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE);
 - Le projet tend à s'inscrire dans les objectifs ambitieux de ce plan, à savoir :
 - Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers;
 - Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif;
 - Mobiliser le territoire pour développer l'économie urbaine;
 - Mobiliser le territoire pour favoriser le déplacement multimodal;

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

- en matière de programme :
 - La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la déconstruction d'un bâtiment et la reconstruction d'un immeuble mixte (9 appartements et une surface commerciale) et plus précisément sur :
 - la démolition de l'immeuble existant, y compris abattage du thuya appuyé contre le mitoyen du numéro 7 Avenue du Silence;
 - la construction d'un nouvel immeuble R+4, composé de 10 unités (9 logements de typologies variées et un espace commercial);
 - L'organisation du bien consiste en dix lots, répartis comme suit :
 - au sous-sol, 9 caves privatives + une réserve pour le commerce, différents locaux techniques, un local poubelles, pour une surface brute totale de 153m²;
 - au rez-de-chaussée, 3 emplacements de parking conformes PMR et séparés du jardin par un treillis métallique, des communs (54 m² bruts) dont deux espaces de rangement pour vélos (24) et un espace commercial de 123 m² bruts, relié à sa réserve au sous-sol par un escalier indépendant;
 - au +1 : un logement une chambre (51 m²) + un logement 2 chambres (85 m²) + un second logement deux chambres (92 m²) + des communs (17 m²) / surfaces brutes;

- au +2 : un logement PMR une chambre (51 m²) + un logement 2 chambres (85 m²) + un second logement deux chambres (92 m²) + des communs (17 m²) / surfaces brutes;
- au +3 : un logements 3 chambres (128 m²) + un logement 2 chambres (91 m²) + des communs (17 m²) / surfaces brutes;
- au +4 : un logement 3 chambres de 158 m² (bruts);
- en toiture : un cabanon dédié au potager commun (accès + rangement de l'outillage);
- il est à noter que les logements de 1 chambre à coucher présentent d'importantes dérogations au Titre II du RRU en matière de superficie, ce qui ne peut se concevoir dans le cadre de cette nouvelle construction ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante en mitoyenneté de part et d'autre de sorte à recomposer le tissu bâti tant le long de la chaussée que le long de la voirie transversale;
 - le gabarit proposé marque l'angle et structure cet accès de ville stratégique. Il tend à se raccorder de façon adéquate aux gabarits voisins en attente et préserve un évidement nécessaire en fond de parcelle, dû à la configuration particulière de la parcelle;
 - le projet réserve une zone de pleine terre et infiltrante à l'extrémité du terrain et réservée à un usage indifférencié pour l'ensemble des occupants de l'immeuble;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet réserve un jardin de pleine terre, et planté, d'une superficie de 47m² alors que la parcelle constitue un angle de rue, ce qui est appréciable;
 - le projet prévoit l'abattage d'un arbre (thuya) situé le long de l'immeuble n°7 avenue du Silence, ne présentant pas de qualités paysagères et ne favorise pas la biodiversité;
 - la toiture supérieure de l'immeuble sera aménagée en potager urbain avec accès débordant;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'aménagement de 3 emplacements de parking privatifs en zone latérale de l'avenue du Silence, et 2 locaux pouvant accueillir un total de 24 vélos, et accessibles par le rez-de-chaussée de l'immeuble;
 - le site est bien desservi en transports en commun, et est situé à proximité de zones de desserte de voitures ou vélos partagés;
 - le projet favorise les modes de déplacements actifs. Toutefois, il y a lieu de permettre le stationnement de minimum 2 vélos cargos ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet, de par son développement, engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. A ce titre, le projet prévoit une citerne d'eau de pluie de 10m³ et un bassin d'orage de 10m³. Le projet prévoit également une réinfiltration des eaux de pluie dans le jardin ;
- en matière d'expression architecturale :
 - Partant de la situation atypique de la parcelle (enclavée entre deux immeubles de gabarits et de typologie fort différentes, bordée de deux mitoyens en attente), la conception cherche à s'inscrire de manière harmonieuse dans le contexte bâti en :
 - Proposant un principe de gabarits en gradin, de façon à soigner la transition entre les deux mitoyens et accentuer la rythmique des élévations / traitement en courbe de l'angle, et en tenant compte de la typologie de l'avenue du Silence et de la chaussée d'Alseberg;
 - Proposant un rez-de-chaussée beaucoup plus perméable visuellement, via le principe retenu pour la séparation entre le garage et le jardin, perceptible depuis l'espace public et via un espace commercial largement vitré;
 - Proposant des logements de qualité, traversants, spacieux et jouissant tous d'un espace extérieur;
 - Proposant des façades de qualité, notamment en termes de matériaux (briques à rue) et de fenestration volontairement systématique, dialoguant de façon contemporaine avec le fenestration typique 19ème des immeubles environnants;
 - L'orientation de la parcelle ne génère aucun changement significatif sur les fonds voisins;

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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Dès lors que le projet ne s'inscrit pas totalement en zone de bâtisse du RRU, il est potentiellement susceptible de porter atteinte aux qualités bâties et paysagères de l'intérieur de l'ilot;
- Le projet propose une réponse adaptée au contexte tout en tenant compte du respect de l'habitabilité des logements voisins, en préservant leur ensoleillement, et en proposant un espace de pleine terre paysager ;
- 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) :
 - Le projet propose la suppression de 2 logements en vue de reconstruire 9 unités d'habitation, ce qui rencontre les objectifs de la prescription générale;
 - Motivations pour la déconstruction du bâtiment existant et reconstruction semble le plus adapté pour cette parcelle:
 - Bâtiment existant et RRU :
 - Jusqu'à fin 2021, le bâtiment était exploité comme brasserie mais l'activité s'est arrêtée depuis car le local ne semble plus répondre aux besoins commerciaux et les clients se font de plus en plus rares pour ce type d'établissement, très sombre et peu accessible (notamment aux personnes à mobilité réduite). D'autre part, les locaux au rez-de-chaussée et à l'étage ne permettent en rien d'envisager une transformation en logement car ils ne répondent pas aux prescriptions du RRU :
 - Surfaces éclairantes (mur sud-ouest aveugle, baies obturées);
 - Hauteurs sous plafond (combles très mansardés second logement inexploitable, sous-sol < 1m80);
 - Besoins de locaux de stockage pour le commerce (annexes construites illégalement);
 - Espaces extérieurs : « balcon » insuffisant au +1 pour le logement;
 - Compartimentage et résistance au feu de la structure;
 - Accès aux étages / escalier intérieur séparé du commerce, inexistant;
 - Accessibilité PMR (différences de niveaux au RDC);
 - Le bâtiment actuel ne présente plus aucun intérêt locatif et risque de rester vide et en mauvais état en l'absence d'un projet ambitieux sur la parcelle. Pas assez de surface éclairante, trop de différences de niveaux notamment au rez-de-chaussée, peu de visibilité de l'activité depuis la rue,...;
 - Mitoyens en attente et évolution du quartier :
 - La parcelle est actuellement située entre deux murs mitoyens en attente. Ces mitoyens de briques hétérogènes provoquent un conflit de gabarit au niveau de l'angle qui n'est pas très esthétique;
 - Actuellement le mur sud-ouest de la Taverne est aveugle et l'espace résiduel entre les deux immeubles n'est pas valorisé, peu qualitatif, et sert plutôt de poubelle géante pour les usagers des arrêts de transports en commun le bordant directement (arrêt de tram);
 - L'opportunité de marquer le coin d'un nouvel immeuble permettrait de donner un nouvel élan à cet angle (valorisation de la morphologie urbaine). Comblé les deux dents creuses est aussi une opportunité de densification;
 - Hauteur des planchers multiples :
 - Le second logement aménagé dans les combles ne bénéficie ni d'une hauteur sous plafond suffisante, ni de surfaces éclairantes conformes;
 - Au RDC, l'espace HoReCa présente une différence de niveau d'environ 20 cm entre ses deux travées, rendant complexe son exploitation (liaison avec la cuisine, accès aux sanitaires) et inaccessible aux PMR;
 - Le niveau du sous-sol a été rehaussé, de façon à résoudre un problème de remontées d'eau, ce qui a réduit sa hauteur sous-plafond à moins de 1m80, le rendant inexploitable comme lieu de stockage ou pour créer des caves privatives;
 - Performance énergétique du bâtiment :
 - Le bâtiment existant ne présente actuellement aucune isolation thermique, ni dans les façades, ni dans les toitures ou les sols, ni même entre les différentes unités;
 - Les espaces ne sont pas ventilés;
 - Le système de chauffage (gaz) est obsolète et non conforme;
 - Finitions intérieures et salubrité :

- La cuisine actuelle est insalubre (souillures, présence de rats régulièrement, plaintes du voisin à plusieurs reprises au sujet des nuisibles, depuis plusieurs années);
- Les finitions de la Taverne sont désuètes et de piètre qualité (poutres pastiches);
- Champignons :
 - Présence de champignons sur les éléments en bois du plancher, suspicion de mэрule. Problématique d'humidité dans les caves, qui les rendent inexploitable;
- Stabilité :
 - Voir note dressée par le bureau ID Engineering, annexée au dossier de demande de permis d'urbanisme;
- Transformation du bâtiment existant :
 - La transformation du bâtiment existant ne semble donc pas envisageable pour les raisons développées supra, mais encore pour les raisons suivantes :
 - Les modifications à apporter aux façades pour tout projet de rénovation seraient tellement importantes que la bâtiment existant, certes atypique, serait complètement dénaturé;
 - La structure de l'immeuble ne permet aucune flexibilité et n'est pas dimensionnée de façon à pouvoir développer des surfaces supplémentaires;
 - Développer la partie du terrain actuellement non construite n'aurait aucune cohérence avec l'immeuble existant;
- Considérant la situation urbanistique du bien entre des mitoyens assez hauts, la rehausse et l'extension du bâtiment existant rendrait ce dernier anecdotique dans le contexte urbanistique de la chaussée d'Alseberg ;
- 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) :
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Le projet s'inscrit dans une volonté de prise en compte et de respect du paysage bâti. La configuration particulière de la parcelle (parcelle d'angle, deux mitoyens en attente, emprises des constructions voisines, relief) a nécessité de nombreuses recherches volumétriques;
 - Avenue du Silence, le respect de l'alignement / fronts bâtis et des gabarits est un précepte du projet. Cela se traduit par l'étude du raccord avec le mitoyen du numéro 7, avec une attention stricte en termes de hauteur de la façade, de la toiture, et une profondeur maîtrisée pour préserver l'intimité du voisinage, ménager des vues, éviter des pertes d'ensoleillement (voir étude spécifique) et maintenir une zone de pleine terre aussi importante que possible;
 - Les différents niveaux des étages découlent de ce raccord, tout en prenant en compte les normes d'habitabilité. La volonté d'inscription dans le paysage bâti de l'Avenue se traduit aussi au niveau de fenestration et du choix des matériaux;
 - Selon un principe de gradins pour assurer une transition harmonieuse vers le pignon aveugle de la Chaussée d'Alseberg, le bâtiment se retourne, souligne l'angle et dépasse dès lors la corniche du numéro 1228 de 45 cm. Là aussi la profondeur du gabarit est maîtrisée, pour les mêmes raisons que celles soulignées pour le raccord Avenue du Silence;
 - La possibilité de rendre la toiture accessible pour y créer un potager urbain (toujours dans cette volonté d'exemplarité notamment au niveau de la gestion de l'eau) a nécessité la création d'un cabanon revêtu de zinc, en retrait, et qui dépasse légèrement la hauteur du fait de la construction voisine. Ce cabanon n'est toutefois pas visible depuis l'espace public (voir vue 3D annexée au dossier) et permet également d'intégrer l'émergence de l'ascenseur, et des rangements dédiés au potager et à l'entretien de la toiture. A noter qu'en termes de hauteurs des gabarits, la Chaussée est bien plus hétérogène que l'Avenue du Silence (voir reportage photographique);
 - La demande de dérogation quant à la profondeur découle des deux points ci-avant, et de la configuration particulière de la parcelle. Cette dérogation est assez localisée et est notamment accentuée par l'implantation des terrasses débordantes situées suffisamment loin des vues des immeubles voisins;
 - Les gabarits tels que présentés ne porteront pas atteinte à l'ensoleillement des constructions voisines et préserveront leur intimité ;

- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - Dans le cadre de l'implantation d'un nouveau bâtiment sur cette parcelle d'angle, en milieu urbain, partant des fronts bâtis et en concevant des logements traversants conformes aux normes d'habitabilité, le respect de ce critère est forcément compromis. Il est à noter que cette dérogation découle uniquement de la déconstruction de l'immeuble existant, car le jardin conservé comporte bien une surface perméable largement supérieure à 50%. Comme développé pour les trois demandes de dérogations ci-avant, l'étude de la volumétrie et l'abandon de l'idée de création d'un garage souterrain ont visés, avant tout, au maintien de cette zone de jardin / pleine terre. Cette dernière se veut résolument végétale, et permet la mise en œuvre de notre dispositif d'infiltration;

Considérant qu'au regard de la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU, le projet suscite les observations suivantes :

- Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement; 2° au maximum : de deux emplacements par logement :
 - Le projet prévoit la création de 3 emplacements de parcage pour 9 unités de logement;
 - Les entrées de ces trois emplacements sont implantées Avenue du Silence, en partie haute de la parcelle, sur une largeur d'environ 7m50. La voirie publique est bordée d'emplacements de parking, entrecoupés d'alignements d'arbres. La localisation a été choisie pour éviter tout abattage et ménager quelques emplacements à proximité de l'entrée de la surface commerciale. Les garages ne sont pas fermés à rue et l'emploi d'une fermeture en métal déployé en façade arrière permet de maintenir une certaine transparence sur le jardin et l'intérieur d'îlot;
 - La présence de la nappe phréatique affleurante explique les raisons techniques et motivations qui ont poussé à abandonner l'idée d'un parking souterrain sur la parcelle, et notamment la volonté de répondre aux desiderata de maintien d'une véritable zone de pleine terre;
 - La démarche s'inscrit dans l'évolution sociétale actuelle (notamment en termes de mobilité) et trouve ici tout son sens en raison de la proximité immédiate et de l'accessibilité particulièrement importante des transports en commun (trains, tram, bus) et des espaces dévolus à la mobilité douce au sein du projet (24 emplacements, au rez-de-chaussée);
 - Les caractéristiques du stationnement en voirie publique, les contraintes techniques, l'accessibilité en transport en commun du bien particulièrement favorable et le profil de mobilité escompté des habitants des logements peuvent justifier le bien-fondé de cette demande de dérogation;

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

- Améliorer de manière significative les qualités d'habitabilité des deux logements de 1 chambre à coucher (supprimer les dérogations au Titre II du RRU, aménager ces logements en duplex, envisager une fusion avec d'autres logements, ...);
- Permettre le stationnement de minimum 2 vélos cargos ;
- Présenter la fiche technique de la brique retenue, et se rapprochant de la teinte présentée dans les images 3D (rouge/orange) ;
- Répondre aux conditions émises par le SIAMU dans son avis du 03/01/2023 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la déconstruction de l'immeuble en vue d'y établir un projet mixte peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte particulier et stratégique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le Titre II du RRU sera respecté ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4, 5, 6, 12 et 13 du Titre I et n°6 du Titre VIII - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.