

COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIE
Séance du 28 juin 2023 / Zitting van 28 juni 2023
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 109/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46863-2023
Situation : Rue des Glaïeuls 29
(Réaménager, étendre et rénover l'habitation)
- 2) 098/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46869-2023
Situation : Avenue Léo Errera 20
(Régulariser un volume arrière, régulariser des châssis en façade avant, isoler la façade arrière et des toitures plates avec rehaussement des acrotères, rénover la toiture inclinée, réaménager des combles avec déplacement de l'escalier actuel)
- 3) 096/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46712-2022
Situation : Avenue de la Sapinière 31
(Transformer un immeuble comprenant deux unités de logements en une maison unifamiliale, peindre les façades extérieures, aménager une piscine non couverte dans le jardin)
- 4) 106/23 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-46913-2023
Situation : Chaussée de Saint-Job 208
(Rehausser la toiture, inscrire des lucarnes en façades avant et arrière, reconstruire la véranda existante en façade arrière et mettre en conformité le remplacement des châssis de la façade avant)
- 5) 099/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46878-2023
Situation : Avenue de l'Aulne 90
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale en vue d'y aménager 3 appartements)
- 6) 097/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46872-2023
Situation : Avenue du Manoir 59
(Transformer lourdement un immeuble de 2 logements et créer un 3e logement)
- 7) 105/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46966-2023
Situation : Rue de la Mutualité 131
(Rénovation d'une maison unifamiliale et démolition / reconstruction d'une annexe en façade arrière)
- 8) 103/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46853-2023
Situation : Avenue Winston Churchill 82
(Mettre en conformité la répartition des logements dont l'annexion des sous-sol et combles pour étendre deux logements et l'aménagement de terrasses)
- 9) 095/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46958-2023
Situation : Drève des Gendarmes 153
(Isoler les façades, remplacer les châssis et réaménager l'étage sous toit d'une maison unifamiliale)
- 10) 101/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46848-2023
Situation : Rue de l'Etoile 48
(Mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte de 2 commerces et 2 logements en 3 unités de logements et 1 unité de bureau, et transformation de la façade principale)

- 11) 104/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46941-2023
Situation : Avenue de Sumatra 21
(Rénover une maison unifamiliale, construire une annexe, créer un chien assis et restaurer les façades)
- 12) 107/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46867-2023
Situation : Avenue du Prince d'Orange 97A
(Transformer une villa de 2 appartements en une villa unifamiliale, modifier le gabarit général du volume existant en supprimant la toiture mansardée et en la remplaçant par un étage complet à toiture plate, isoler les façades et modifier l'esthétique de celles-ci (remplacer les châssis, placer une nouvelle brique de parement) et modifier les aménagements intérieurs)
- 13) 100/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46789-2022
Situation : Avenue Georges Lecointe 37
(Modifier une verrière en façade arrière en vue de créer une terrasse accessible depuis les pièces de vie du premier étage, et permettre de rejoindre la jardin; isoler la façade arrière; mettre en conformité les aménagements minéralisés de la zone de recul au regard de la situation de droit du permis d'urbanisme 16-32958-1996)
- 14) 102/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46873-2023
Situation : Rue de Wansijn 31
(Modifier le pan de toiture arrière, aménager les combles, reconstruire la lucarne en infraction, en façade avant, poser des panneaux photovoltaïques et mettre en conformité une situation de fait)
- 15) 110/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46964-2023
Situation : Rue du Repos 56
(Modifier l'aspect, isoler les 3 façades d'une maison unifamiliale, construire une extension en toiture et aménager un cabinet médical (kiné) au sein de l'habitation)

Avis reporté de la CC du 14/06/2023 :

- 16) 088/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.915-2023
Situation : Rue Vanderkindere 444-448 / Rue de la Primevère 19
(Démolir une ancienne station-service et des logements et construire un immeuble mixte de commerce et de logements)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2023
objet n° 01

Dossier 16-46863-2023 - Enquête n° 109/23

Situation : Rue des Glaïeuls 29

Objet : Réaménager, étendre et rénover l'habitation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46863-2023 introduite en date du 03/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Réaménager, étendre et rénover l'habitation sur le bien sis rue des Glaïeuls 29;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - §2 qui prescrit "Toiture -Lucarne", en ce que la lucarne arrière dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 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 :

03/02/2023 : dépôt de la demande;

13/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/04/2023 : réception des compléments;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/05/2023 au 13/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : 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 :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue des Glaïeuls est une artère étroite bordée de part et d'autres par des emplacements voitures;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation et d'un jardin;
- Ce jardin est enclavé par des murs mitoyens et présente une profondeur d'environ 11,66 m;
- La maison n°29 sur laquelle porte la demande est une construction mitoyenne reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier et construite en 1931 par l'architecte Tennaerts. Elle présente un gabarit R+1+T. Elle se compose d'annexes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et d'une cour. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton rouge, d'une loggia en façade avant en pierre blanche, de menuiseries en bois blanc et brun, de corniche en bois, de garde-corps en fer forgé et d'une toiture en tuiles rouges;
- La porte d'entrée de l'habitation présente une infraction en ce qu'elle a été peinte en rouge. Sa couleur d'origine est manifestement le blanc ;

- La parcelle présente une infraction par rapport à la situation de droit en ce que la cour a été agrandie et une partie des terres a été excavé. La cour a été couverte par un auvent;
- La maison de droite (n°27) présente également des caractéristiques d'implantation et de typologie plus ou moins similaires à celles de l'habitation visée par la demande. Toutefois, elle présente un gabarit plus haut (R+2+T);
- La maison de gauche (n°31) présente des caractéristiques d'implantation, de typologie architecturale et de gabarit similaires à la maison n°27. Toutefois, la hauteur de faite dépasse celle de la maison n°27;

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

- La mise en conformité de la cour existante;
- L'extension du rez-de-chaussée comblant la cour présente en situation de droit;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La maintien d'un auvent en façade arrière ;
- L'aménagement de 2 chambres supplémentaire au niveau sous-toiture;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;
- L'aménagement d'une terrasse au dernier étage et d'une toiture végétale;

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

- Considérant que le projet vise à augmenter le confort de vie de l'habitation par l'aménagement de chambres supplémentaires et le réaménagement des espaces de vie existants;
- Considérant que pour ce faire, l'agrandissement de la cour existante permet d'apporter une lumière naturelle supplémentaire dans le séjour du rez-de-chaussée et permet de connecter de manière plus qualitative le jardin au rez-de-chaussée;
- Considérant que l'agrandissement de cette cour ne porte pas préjudice aux parcelles voisines et qu'elle permet de créer une terrasse pour la cuisine attenante;
- Considérant que le maintien de l'auvent ne porte pas préjudices aux voisins ;
- Considérant que l'aménagement de 2 chambres au dernier étage s'accompagne de la construction d'une lucarne dérogatoire au RRU;
- Considérant que, compte tenu de la position de la cage d'escalier existante, la lucarne se positionne par rapport à cette dernière et par rapport aux dimensions de la chambre attenante;
- Considérant que la dérogation porte sur un dépassement de l'ordre de 19 cm en largeur ce qui est dérisoire compte tenu de l'enclavement et des dimensions peu large de l'habitation;
- Considérant que cette lucarne, non visible depuis l'espace public, apporte un confort à l'habitation;
- Considérant que, compte tenu des dimensions réduites de la parcelle et de son enclavement, l'aménagement d'une terrasse au dernier étage respectant le code civil s'envisage;
- Considérant que l'habitation a été construite par l'architecte Tennaerts en 1931 ;
- Considérant que les menuiseries en façade avant conservent les détails architecturaux d'origine ;
- Considérant que le projet propose de revenir à la teinte d'origine de la porte d'entrée, à savoir une teinte blanche ;
- Considérant que le projet ne modifie pas la typologie architecturale de la façade avant;

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.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - Compte tenu de l'étroitesse de l'habitation, des nouveaux modes d'habiter, de l'enclavement de la parcelle, du léger dépassement de la largeur de la lucarne par rapport aux prescrits du RRU et de la configuration de l'habitation, la lucarne s'envisage dans ses proportions proposées;

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) :
 - Le projet ne modifie pas la typologie architecturale de la façade avant;
 - Le projet propose de revenir à la teinte d'origine de la porte d'entrée de l'habitation, à savoir une teinte blanche ;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2023
objet n° 02

Dossier 16-46869-2023 - Enquête n° 098/23

Situation : Avenue Léo Errera 20

Objet : régulariser un volume arrière, régulariser des châssis en façade avant, isoler la façade arrière et des toitures plates avec rehaussement des acrotères, rénover la toiture inclinée, réaménager des combles avec déplacement de l'escalier actuel

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46869-2023 introduite en date du 09/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser un volume arrière, régulariser des châssis en façade avant, isoler la façade arrière et des toitures plates avec rehaussement des acrotères, rénover la toiture inclinée, réaménager des combles avec déplacement de l'escalier actuel sur le bien sis avenue Léo Errera 20;

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°15 - Ilot Montjoie/Errera/Cavell/Jones approuvé par arrêté royal du 03/12/1954 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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°6 - La toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contigües.*", en ce que la hauteur prévue du mur mitoyen dépasse de plus de 3 mètres la construction la plus basse;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE:

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Titre II, article 4 § 1 : hauteur sous plafond des combles : la hauteur est inférieure à 2,30 mètres sur plus de la moitié de la pièce;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/02/2023 : dépôt de la demande;

27/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/03/2023 : réception des compléments;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/05/2023 au 13/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : 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 :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé principalement de villas et de maisons deux ou trois façades mitoyennes;
- Dans cette portion de la rue, le bâti est en ordre fermé et implanté en recul;
- La maison n°20 sur laquelle porte la demande est implantée sur un petit terrain de 235 m²,
- Cette maison 2 façades présente un gabarit R+1+toiture et présente un jardin en partie arrière;
- La maison date de 1926 et présente de belles qualités patrimoniales en façade avant;
- Un permis a été accordé en 1960 pour des transformations (16-21141-1960) et un autre permis a été accordé en 2004 pour la construction d'une terrasse et la reconstruction d'un mur mitoyen (16-36588-2004);
- La zone de recul est délimitée par des ferronneries métalliques noires,
- Le jardin est bien aménagé et est délimité le long de la mitoyenneté de droite par un long et haut mur mitoyen sur toute la profondeur du jardin;
- La maison de droite (n°22) est aussi une maison de belle qualité patrimoniale de gabarit R2+toiture à versants, celle-ci comporte une annexe de droit en façade arrière bâtie sur la limite mitoyenne avec la maison objet de la demande (donc, côté gauche), ce mur mitoyen fait une hauteur de 7,50 mètres et ce, quasi sur toute la profondeur de la parcelle;

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

- Demande de mise en conformité :
 - La mise en conformité du volume en demi-niveau construit en façade arrière avant 1996;
 - La mise en conformité du remplacement des châssis à l'identique en façade avant à l'exception des croisillons des impostes;
- La réalisation de l'isolation de la façade arrière et des toitures plates avec rehausse des acrotères;
- Le réaménagement des combles en salle de jeu/bureau avec déplacement de l'escalier actuel;

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

- Considérant que le volume en demi-niveau construit à l'arrière l'a été le long du mitoyen haut et imposant réalisé par le voisin de droite, celui-ci ne crée aucun impact ni nuisance pour le voisinage et correspond au bon aménagement des lieux;
- Le remplacement des châssis a été réalisé à l'identique pour les divisions mais avec la suppression des divisions des impostes; la réalisation de ces châssis est remarquable par le suivi des formes des baies de fenêtres en anses de panier qui conserve le caractère majestueux de cette façade, malheureusement, la suppression des croisillons des impostes impacte le caractère patrimonial de cette façade;
- L'isolation de la façade arrière s'inscrit dans une volonté d'améliorer la performance énergétique de ce bâtiment du début du siècle passé et ne dénaturera pas cette façade arrière présentant peu d'intérêt architectural;
- Cette isolation ne sera dépassante par rapport au voisin de gauche qu'au niveau du premier étage où le mur de façade arrière est en retrait d'une trentaine de centimètres, pour le reste cette isolation viendra se terminer par le mur mitoyen de droite plus profond;
- L'isolation des toitures plates impose la rehausse de certains acrotères, cela se fera, néanmoins, sans rehausse des murs mitoyens et donc, sans créer de nuisances aux voisins;

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

- en matière de programme :
 - Le projet conserve la maison unifamiliale existante et respecte sa typologie tant du point de vue esthétique que du point de vue de l'organisation intérieure des lieux;
 - Les modifications intérieures ne portent que sur deux escaliers modifiés et quelques aménagements : modification de l'escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée et modification de l'escalier entre le 2^{ème} étage et les combles : déplacement de l'escalier qui se trouve au cintre de la maison, l'escalier est placé dans la continuité de l'escalier existant afin de dégager l'espace du 2^{ème} étage et un espace bureau/salle de jeux est aménagé dans les combles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit n'est que peu modifié, seul l'ajout de l'isolation en façade arrière et sur les toitures plates modifient celui-ci, le mur sera aligné sur le mitoyen existant, aucune rehausse de mur mitoyen n'est à prévoir;
 - La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant, les châssis ont été remplacés en 1986 à l'identique à l'exception de la suppression des croisillons des impostes, les nouveaux châssis placés respectent scrupuleusement les ouvertures de baies complexes existantes ;

- Concernant la mise ne conformité du volume au premier étage en façade arrière, celui-ci a été implanté le long du mitoyen de droite, celui-ci est largement plus haut et plus profond que ce volume construit à mettre en conformité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Pas de modification;

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Cette demande de dérogation concerne la rehausse d'acrotère de la toiture plate du volume à mettre en conformité, cette rehausse d'acrotère, bien que ne dépassant pas le mur mitoyen, ce volume dépasse de plus de trois mètres la construction voisine la plus basse;

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. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - La modification se réalisant en façade arrière pour l'isolation, celle-ci n'est pas visible de l'espace public, d'une part et cette façade arrière n'est pas dans le périmètre des 20 mètres protégés;
 - Le remplacement des châssis sans les croisillons dans les impostes est regrettable et cette situation ne peut être mise en conformité ;

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

- Supprimer de la demande de permis d'urbanisme la demande de mise en conformité des châssis de la façade avant pour maintenir une situation de droit avec des divisions présentes dans les impostes conformément aux plans d'origine;
- Supprimer le dessin de la voiture stationnée en zone de recul, cette zone n'étant pas autorisée au stationnement et seulement destinée à donner l'accès au garage;

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 des divisions des châssis et de dessin de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie d'origine des châssis sera à restituer lors de leur remplacement futur et que le stationnement sur la zone de recul est proscrit et que le dessin en plan de la zone de recul doit être modifié;

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 conditionnel 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§7, avec octroi de dérogations au régional d'urbanisme, article n°6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2023
objet n° 03

Dossier 16-46712-2022 - Enquête n° 096/23

Situation : Avenue de la Sapinière 31

Objet : transformer un immeuble comprenant deux unités de logements en une maison unifamiliale, peindre les façades extérieures, aménager une piscine non couverte dans le jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46712-2022 introduite en date du 26/10/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble comprenant deux unités de logements en une maison unifamiliale, peindre les façades extérieures, aménager une piscine non couverte dans le jardin sur le bien sis avenue de la Sapinière 31;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud/Est - approuvé par AGRBC le 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 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 :

26/10/2022 : dépôt de la demande;

08/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/03/2023 : réception des compléments;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

30/05/2023 au 13/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 17/05/2023 et émis le 23/06/2023;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 17/05/2023 et émis le 19/06/2023;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue de la Sapinière est une artère peu large et densément végétalisée sur son pourtour;
- L'immeuble n°31 sur lequel porte la demande est un immeuble comprenant 2 logements. La construction s'implante en ordre ouvert et constitue une construction 4 façades. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un cimentage de façade peint en rose saumon, d'une toiture à versants en tuile terre cuite de ton rouge, de châssis en bois peint en blanc et d'un soubassement en moellon. L'immeuble se compose également d'une extension latérale arrière;

- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose de l'habitation et de son annexe, d'un vaste jardin, d'une zone de recul plantée et de zones imperméables. La parcelle est entourée par une haie dense et haute;
- La parcelle visée par la demande présente quelques différences par rapport à la situation de droit en ce que :
 - la zone de retrait latérale accueillait 2 abris bois pour respectivement 4 et 2 voitures, ces derniers n'existent plus;
- La maison de gauche (n°33) est une construction isolée reprenant les caractéristiques d'implantation et de gabarit similaires à celles de l'immeuble faisant l'objet de la demande.;

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

- La mise en conformité de la suppression des deux abris bois;
- La construction d'une piscine et l'aménagement d'une terrasse sur son pourtour en zone de cours et jardin;
- La suppression d'un logement afin de permettre l'aménagement d'une maison unifamiliale;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La modification de la teinte du parement de façade de l'annexe en blanc;
- La modification de la teinte de la façade arrière en blanc;

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

- Considérant que la construction s'apparente à une maison unifamiliale dans sa composition;
- Considérant que la suppression d'un logement s'accompagne par la création d'une confortable maison unifamiliale répondant aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 4 chambres bénéficiant de 2 salle de bains spacieuses;
- Considérant que le projet n'affecte pas la continuité de l'habitat au sein du quartier;
- Considérant, dès lors, que la suppression d'un logement s'envisage;
- Considérant que la modification de la teinte de l'annexe latérale en blanc porte peu préjudice à la typologie architecturale du bien en ce qu'il s'agit d'une teinte qui ne contraste pas de manière significative avec celle du volume principal;
- Considérant que la modification de la teinte de la façade arrière en blanc ne porte pas préjudice à la typologie du volume principal car elle est non visible depuis l'espace public;
- Considérant que l'aménagement de la piscine n'entraîne pas de dérogation au PPAS n°48bis&ter et qu'elle ne porte pas atteinte au jardin dans la mesure où elle est située à environ 5 m de la limite mitoyenne et proche de l'habitation visée par la demande;
- Considérant que le projet ne comporte pas d'informations relatives aux installations techniques de la piscine, à l'éclairage et à la gestion des eaux de la piscine;
- Considérant que l'aménagement d'une terrasse supplémentaire sur une partie du pourtour de la piscine ne nuit pas au caractère végétal de la parcelle ni aux dimensions du jardin;
- Considérant que la zone imperméable située en zone de retrait latérale ne peut pas s'envisager dans ses proportions telles que proposées dans la mesure où aucun abri bois accueillant des parkings n'existe sur la zone, un logement est supprimé et le projet augmente le taux d'imperméabilisation de la parcelle ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La suppression d'un logement afin de permettre la création d'une maison unifamiliale n'entrave pas la continuité de l'habitat dans le quartier;
 - Cette suppression permet la création d'un logement confortable répondant au bon aménagement des lieux et respectant les normes minimales d'habitabilité;

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

- Supprimer la terrasse arrondie en pavé situé à l'arrière de la zone de parking en zone de retrait latérale afin de l'aménager en jardin planté et de pleine terre ;
- Prévoir un revêtement perméable sur la zone de parking en zone de retrait latérale et densifier la haie mitoyenne aux abords de cette zone de parking ;
- de placer les installations techniques de la piscine dans la maison ou dans un abri de jardin permettant une insonorisation suffisante pour le respect des normes de bruit du quartier;
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;
- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent uniquement à réduire la zone imperméable en zone de retrait latérale;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2023
objet n° 04

Dossier 16-46913-2023 - Enquête n° 106/23

Situation : Chaussée de Saint-Job 208

Objet : rehausser la toiture, inscrire des lucarnes en façades avant et arrière, reconstruire la véranda existante en façade arrière et mettre en conformité le remplacement des châssis de la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46913-2023 introduite en date du 10/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser la toiture, inscrire des lucarnes en façades avant et arrière, reconstruire la véranda existante en façade arrière et mettre en conformité le remplacement des châssis de la façade avant sur le bien sis chaussée de Saint-Job 208;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n°29bis - QUARTIER CLIJVELD - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/07/2007) 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.5 aspect et matériaux qui prescrit "Les lucarnes sont autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles ont maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales, arêtes et noues de la toiture est de minimum 1m. Les joues des lucarnes sont réalisées avec le matériau des toitures; les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés. ", en ce que le projet prévoit des lucarnes qui font plus de 1,60m de large;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 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 :

10/03/2023 : dépôt de la demande;

14/04/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/04/2023 : réception des compléments;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

30/05/2023 au 13/06/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : 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 de l'Environnement sollicité émis le 16/03/2023 :
 - *Prévoir des nichoirs dans la toiture;*

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 à la fois de maisons de typologie "ouvrière", de villas et d'immeubles à appartements multiples;
- Dans ce quartier, la rive de la chaussée du côté pair est plus particulièrement bâtie de maisons mitoyennes implantées en retrait par rapport à l'alignement;

- La parcelle sur laquelle porte la demande est bâtie d'une maison unifamiliale de gabarit R+1+Toiture à la mansard;
- Les plans de la maison d'origine n'ont pas été retrouvés aux archives mais elle a fait l'objet d'une transformation en 1947 (PU n° 16-13502-1947) qui a autorisé la construction de la véranda présente en façade arrière;
- Les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton bleu sans autorisation préalable;
- Les jardins sont orientés au Nord et présentent une pente ascendante vers le fond des parcelles;

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

- La démolition de la véranda et la reconstruction d'une extension moins profonde en façade arrière;
- La démolition des versants de toiture et la reconstruction d'une nouvelle toiture alignée à la toiture du voisin de gauche n°206;
- La mise en place d'une lucarne en façade avant et d'une lucarne en façade arrière;
- L'isolation de la façade arrière;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant;
- L'aménagement d'une chambre et d'une salle de douche sous la nouvelle toiture;

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 maison :
 - en lui offrant un espace de vie réaménagé au rez-de-chaussée grâce à la nouvelle extension proposée;
 - en lui offrant une enveloppe mieux isolées (façade arrière, nouveaux châssis en façade arrière et nouvelle toiture);
 - en lui offrant une chambre et une salle de bain aux dimensions confortables sous une nouvelle toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension proposée en façade arrière ne déroge pas au PPAS ni au RRU et est moins profonde que les profils des maisons mitoyennes et celle-ci peut donc s'envisager;
 - la rehausse de la toiture s'aligne sur le gabarit de la maison mitoyenne de gauche la plus haute et ne déroge pas non plus au PPAS ni au RRU et peut dès lors s'envisager;
 - l'isolation de la façade arrière est une démarche écologique à encourager et son implantation se conforme au RRU et au PPAS en matière de profondeur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne modifie pas les abords;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet propose une extension dont l'emprise au sol est inférieure à l'emprise actuelle, le règlement communal en matière de gestion des eaux ne s'applique donc pas;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - concernant le remplacement des châssis par des châssis en PVC de teinte bleue (datant de 2009) dont les divisions respectent les divisions des maisons du siècle dernier :
 - le PPAS ne prévoit pas de restrictions en ce qui concerne les matériaux;
 - cependant, le pvc ne correspond pas à l'époque de construction de la maison et ne peut pas s'envisager à long terme; En effet, le PVC ne va pas magnifier la façade mais au contraire, va la banaliser et ne va pas mettre en valeur ses qualités patrimoniales; De plus, ce matériau n'est pas pérenne et ne peut plus s'envisager dans le climat actuel où la durabilité des matériaux est un élément essentiel à prendre en considération pour ne pas nuire à l'environnement;
 - il y a lieu de prévoir, lors du futur remplacement, des châssis en bois pour la façade existante;
 - concernant le châssis en aluminium de teinte noire prévu dans la lucarne, celui-ci peut s'envisager car il s'agit d'un élément intégré dans une toiture de teinte foncée et dialoguant avec celle-ci et non avec la façade;

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 pour la dérogation à un PPAS :

- La lucarne en façade arrière peut s'envisager car celle-ci n'est pas visible depuis l'espace public et s'inscrit au-dessus d'une façade moins intéressante que la façade avant;

- La lucarne proposée en façade avant ne peut quant à elle s'inscrire dans le même plan que la façade et de la toiture mansardée afin de ne pas alourdir l'ensemble existant et afin de conserver la lisibilité de la toiture et de la façade de manière distincte;
- Il y a lieu de conserver la corniche existante ;
- Il y a lieu de proposer une lucarne (ou un volume qui peut marquer la différence d'époque de construction) mais qui soit en retrait par rapport à la façade d'origine conservée;

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

- proposer une lucarne (ou un volume qui peut marquer la différence d'époque de construction) mais qui soit en retrait par rapport à la façade avant d'origine conservée;
- prévoir, lors du futur remplacement, des châssis en bois pour la façade existante et préciser cette information sur le plan et l'élévation de la façade avant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est autorisé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le recul d'une lucarne;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'esthétique de la maison sera davantage magnifiée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- prévoir des nichoirs dans la toiture ;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°1.5 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 28/06/2023

objet n° 05

Dossier 16-46878-2023 - Enquête n° 099/2023

Situation : Avenue de l'Aulne 90

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale en vue d'y aménager 3 appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46878-2023 introduite en date du 09/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale en vue d'y aménager 3 appartements sur le bien sis avenue de l'Aulne 90;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de 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 :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°11 - aménagement de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 15/06/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La propriétaire du bien situé au n° 88 avenue de l'Aulne (maison mitoyenne) fait les observations suivantes :*
 - *quelle est la durée prévue des travaux ?*
 - *quels ajustements seront mis en place pour les personnes mitoyennes qui travaillent entièrement de la maison (remote working) pendant les périodes de fortes nuisances sonores ?*
 - *dans quelle mesure la haie actuelle entre le 88 et le 90 cote rue sera-t-elle préservée/remplacée? Afin d'assurer la privauté des deux parties. Sur le plan il semble que c'est directement une terrasse.*
 - *quelle protection sera mise en place cote jardin pour limiter les incidences des travaux sur les arbres/plantations des jardins mitoyens ?*
 - *est-il prévu qu'un expert vienne constater l'état de la maison mitoyenne (88) avant travaux afin de procéder ensuite si nécessaire a une remise en état ?;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/02/2023 : dépôt de la demande;

22/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/04/2023: réception des compléments;

15/05/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

30/05/2023 au 30/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/04/2023 et émis le 22/06/2023 et joint à la demande - avis favorable conditionnel;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, est principalement d'affectation résidentielle, et aménagé de maisons et d'immeubles de logements multiples;
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignement et les constructions sont implantées en ordre fermé et en recul;
- L'immeuble n°90 avenue de l'Aulne, sur lequel porte la demande, forme l'angle avec l'avenue du Vossegat, qui est une voirie secondaire et pavée;
- La parcelle cadastrée Section A, n°118/H/11, sur laquelle porte la demande est, du fait de sa configuration d'angle, densément bâtie par une maison unifamiliale d'une superficie de 377m², répartie sur 3 niveaux et couverte par une toiture à versants;
- La maison n°90 sur laquelle porte la demande, est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-19366-1957. Elle a subi un agrandissement suite au permis d'urbanisme n° 16-25177-1967;
- Le bâti environnant est plutôt hétéroclite, composé de maisons, de petits immeubles, mais également d'ensemble d'immeubles de logements multiples aux gabarits conséquents;
- La maison de droite (n°29 avenue du Vossegat), amorce les perspectives de cette rue secondaire, et présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants, pour une profondeur équivalente à celle du bien faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (n° 88 avenue de l'Aulne) présente un gabarit Rez bel étage + 1 + Toiture à versants, pour une profondeur moindre à celle du bien faisant l'objet de la demande;
- Le couvert végétal, est, du fait de la configuration de la parcelle, inexistant vers l'arrière, et plutôt concentré sur la zone de recul, ce qui est peu opportun pour une maison unifamiliale de grande superficie;
- Le relief est ascendant de part et d'autre de la maison, ce qui accentue ses perspectives dans les différentes voiries;

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

- la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble comportant 3 appartements;
- l'extension de l'immeuble au niveau de sa toiture;

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

- Parti architectural du projet :
 - Bâti existant :
 - Cet Immeuble d'angle, formant charnière entre deux rues, bénéficie d'une parcelle s'ouvrant largement sur la rue côté sud et jouit d'une façade arrière plus étroite, au nord;
 - Le bâti d'origine est bordé latéralement par deux voisins aux gabarits différents (l'avenue du Vossegat étant une rue pavée légèrement montante);
 - L'immeuble se trouve en retrait de 5 mètres par rapport à la rue et présente un jardin de qualité en avant plan. En partie arrière, une cour existante possède une vue sur un intérieur d'ilot très verdurisé;
 - En situation existante, l'immeuble présente une courbe dans le traitement de la façade avant et possède un emplacement de parking intérieur;
 - Traitement volumétrique et gabarit :
 - La démolition de l'ancienne toiture à versants et la construction d'une nouvelle toiture plate permettent la création d'une nouvelle terrasse en retrait du nouveau 3^{ème} étage, ainsi que la pose de panneaux solaires en toiture;
 - Le traitement en gradin du volume du dernier niveau permet de liasonner harmonieusement les gabarits des immeubles voisins;
 - Le nouvel étage, partiellement en retrait, permet de minimiser l'impact du nouveau gabarit et de diminuer les ombres portées côté rue;
 - Compte tenu du gabarit du bâtiment actuel et futur, Il n'y a pas de modification des ombres portées en façade arrière (immeuble de coin);
 - Traitement de la façade avant et relation à la rue :
 - L'intention architecturale principale est de renforcer l'expression contemporaine de l'immeuble en épurant son traitement;

- Supprimer l'expression classique des colonnades existantes en briques permet d'unifier l'ensemble de la façade courbe à l'aide d'une finition en crépis blanc. Ce traitement renforce la courbure de la façade sur l'angle de l'ilot et l'adoucissement de l'acrotère au dernier niveau permet également d'accentuer la courbure. Toutefois, afin de s'inscrire davantage dans les objectifs de développement durable, il y a lieu de proposer un matériau de façade plus pérenne, tel que de la brique, de la faïence, de la pierre, etc... La proportion des pleins et des vides a été travaillée de manière harmonieuse répond aux apports de lumière pour les différentes pièces;
- La gestion de la problématique de la surchauffe est matérialisée à la fois par le placement de pare-soleil au-dessus des grandes baies côté sud (sur lesquels une végétation à feuille caduque va prendre place pour laisser entrer la lumière en hiver et rafraichir en été en apportant une ombre bienvenue) mais aussi par la création d'une nouvelle terrasse au premier étage côté rue, surplombant le jardin, devenant support pour des nouvelles plantations persistantes. Cette terrasse est bordée par des bacs à plantes assez profonds pour accueillir une végétation qui favorisera l'intimité de cet appartement. La terrasse du 3ème étage bénéficie d'un bel espace planté. Outre l'agrément visuel que cette végétation va conférer, elle permet également d'augmenter la biodiversité à cet endroit. Ces plantations bénéficieront d'un arrosage automatique type « goutte à goutte » pour assurer leur pérennité;
- Le projet prévoit également un traitement paysager de la zone de recul en façade avant par la réfection des murets du jardin et par l'implantation de nombreuses nouvelles plantations indigène. Une haie permettra plus d'intimité pour le jardinet lié au studio du rez-de-chaussée. Enfin, le soir, la mise en valeur de ce jardin et de l'accès à la porte d'entrée sera assurée par un éclairage discret au ras du sol;
- Plus spécifiquement, les profils des châssis, les garde-corps et les pare-soleils sont traités de manière uniforme et contemporaine avec des profils minces de teinte noire. Le placement des descentes d'eau de pluie sur les 2 axes mitoyens permet de conserver l'esthétique épurée de la façade;
- Type d'intervention et mise aux normes :
 - Transformation de la toiture existante afin d'y inscrire un étage partiellement en retrait et couvert par une toiture plate;
 - Les interventions sur l'immeuble se veulent efficaces mais minimales dans un but d'économie d'énergie et d'écologie. Cette démarche amène une réduction du temps et des nuisances potentielles du chantier. En effet, la majorité des cloisons existantes sont maintenues et l'action sur les façades est minimisée en conservant notamment les baies existantes;
 - L'immeuble bénéficiera d'une amélioration conséquente en termes de confort par la mise en place :
 - D'une augmentation du confort thermique et acoustique (accroissement de la performance énergétique de l'enveloppe - isolation extérieure et châssis et traitement des planchers) Du placement d'une ventilation double-flux;
 - De la gestion de l'apport d'eau chaude sanitaire et de chaleur par des pompes à chaleur. Ces équipements nécessitent d'être mutualisés afin de limiter les nuisances en matière de bruit envers le voisinage;
 - D'un apport électrique par le biais de panneaux solaires en toiture;
 - D'une borne de recharge pour une voiture électrique;
 - D'un ascenseur privatif donnant accès au duplex du 2^{ème}/3^{ème} étage pour faciliter le confort d'éventuels occupants plus âgés et leur permettre d'occuper leur logement plus longtemps;

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

- Le projet tire parti du gabarit de la maison existante et de son inscription dans les perspectives des rues, moyennant une redéfinition de la toiture, afin d'y inscrire 3 logements de typologies variées;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose l'aménagement de 3 logements répartis comme suit :
 - 1 studio au rez bénéficiant de l'accès à la cour et privatisant une partie de la zone de recul paysagère;
 - 1 logement de 2 chambres à coucher au 1^{er} étage et bénéficiant d'une vaste terrasse à l'avant ainsi que d'un petit espace extérieur à l'arrière;

- 1 logement en duplex, 2^{ème} étage et toiture, abritant 3 chambres à coucher, bénéficiant de ses espaces de vie au dernier étage, ainsi qu'une terrasse en façade avant;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose une nouvelle écriture de la toiture, en proposant un volume simple à toiture plate, lequel génère des héberges par rapport aux constructions voisines. Cette option est cohérente dans le respect des registres inférieurs et ne porte pas ou peu atteinte aux habitations voisines, les héberges étant peu importantes. Néanmoins, il s'indique de présenter une étude d'ensoleillement permettant de vérifier cette hypothèse ;
 - la maison voisine de gauche, la plus impactée par le projet, sera préservée par la réduction du volume supérieur, réservant un important retrait en façade avant;
 - au 1er étage, une terrasse débordante accentue le traitement de la façade courbe;
 - la toiture plate accueillera les installations techniques et des panneaux solaires photovoltaïques;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - seule la zone de recul sera végétalisée et comportera des superficies de pleine terre. Toutefois, la terrasse projetée ne rencontre pas les objectifs d'aménagements paysagers. Elle nécessite d'être supprimée au profit d'aménagements perméables;
 - un espace de stationnement pour recharge de voiture électrique est prévu sur la droite. Cette option ne peut s'envisager au regard de la législation en vigueur et porte atteinte aux qualités paysagères de cette zone d'avant plan dans les perspectives de la rue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage existant est conservé pour 1 voiture;
 - un grand espace mixte et commun accueille des vélos au rez-de-chaussée, et facilement accessible par le hall d'entrée;
 - un espace de stationnement extérieur est prévu au droit de la zone de recul, sous prétexte du placement d'une borne de recharge électrique. Cette option ne peut se justifier eu égard des objectifs communaux et régionaux poursuivies pour la préservation des jardins paysagers en zone de recul;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - toutefois, vu la présence d'une terrasse en zone de recul, et vu les enjeux climatiques, il serait opportun d'y prévoir une citerne de récupération d'eaux de pluie;
- en matière de traitement architectural :
 - le projet propose une réponse architecturale efficace en ce qui concerne la transformation et l'extension de l'immeuble. Il tire parti de l'inscription courbe de la façade principale et s'inscrit dans une reconfiguration contemporaine de cet angle de rues, moyennant la proposition d'un matériau de façade plus pérenne;
 - l'immeuble disposera d'espaces extérieurs paysagers en façade avant de qui amènera davantage la composition;
 - l'angle présente une hauteur sensiblement plus importante au regard des constructions voisines, mais bénéficie d'un important recul du fait du carrefour et de l'implantation des immeubles lui faisant face en recul;

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) :
 - Le projet propose la transformation d'une vaste maison unifamiliale, ne disposant pas de jardin, en un ensemble de 3 logements présentant de belles qualités d'habitabilité;
 - La superficie vouée à l'habitation est sensiblement augmentée;
 - Les qualités d'habitabilité du logement supérieur sont issues d'une demande de dérogation au RRU en matière de hauteur de toiture, mais cette dernière est envisageable au vu de ce qui précède ;

- 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 toiture ne peut pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal* »:
 - Le traitement en gradin du volume du dernier niveau permet de liasonner harmonieusement les gabarits des immeubles adjacents qui possèdent une différence de hauteur entre eux. Cela permet de minimiser l'impact du nouveau gabarit tout en diminuant les ombres portées côté rue;
 - La différence de niveau en façade avant entre le nouvel acrotère et le bas de versant de l'immeuble adjacent a été minimisée mais excède légèrement les 3 mètres requis;
 - Le dernier niveau, situé principalement en retrait du plan de façade principal, permet de minimiser visuellement cette différence de hauteur en se rapprochant le plus possible de la cote admise, tout en garantissant la hauteur liée à une habitabilité intérieure minimale;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) : « *La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre.(...) 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 (...)* »:
 - Le projet prévoit le réaménagement paysager de la zone de recul afin de pouvoir attribuer un petit jardin privatif au logement inférieur;
 - Le projet prévoit de conserver le garage privatif et d'augmenter la capacité du stationnement pour vélos. Néanmoins, il propose de pérenniser l'aménagement d'un stationnement avec borne de recharge électrique en zone de recul, ce qui ne peut se concevoir compte tenu des réglementations et objectifs urbanistiques en vigueur. Le quartier est bien desservi en transports en commun et ne souffre pas de pression automobile sur le stationnement, ce qui peut justifier un unique emplacement de stationnement privatif intérieur pour un immeuble de 3 logements;

Considérant qu'au regard de la dérogation sollicitée au Titre IV (accessibilité aux PMR) du RRU, le projet suscite les observations suivantes :

- Compte tenu de la configuration de l'immeuble existant qui présente notamment 2 hauteurs de marches pour accéder à l'entrée principale et compte tenu du fait qu'une rampe PMR est techniquement impossible à réaliser dans la zone de recul existante, l'immeuble ne pourra répondre à toutes les normes PMR en vigueur. Le noyau de distribution principal (escalier), récupéré intégralement, ne permet pas l'implantation d'un ascenseur répondant aux normes PMR;

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

- Présenter une étude d'ensoleillement du projet de sorte à pouvoir évaluer les éventuelles nuisances sur le voisinage, et causées par les modifications de toitures ;
- Proposer un matériau de façade plus pérenne et qualitatifs que l'enduit tel que de la brique, de la faïence, de la pierre, ...
- Renoncer à l'emplacement de stationnement en zone de recul;
- Supprimer la terrasse en zone de recul, au profit d'aménagements paysagers et perméables ;
- Mutualiser les pompes à chaleur en toiture et les positionner de façon plus centrale de sorte à s'écarter des façades arrières des maisons voisines ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de transformation de la maison en 3 logements aux typologies variées peut s'envisager moyennant des adaptations mineures;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit sera réduit et la zone de recul sera réaménagée dans le respect des objectifs des réglementations en vigueur;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne comportera pas d'emplacement de stationnement;

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, Titre I article n°6 et Titre IV - 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 28/06/2023
objet n° 06

Dossier 16-46872-2023 - Enquête n° 097/23

Situation : Avenue du Manoir 59

Objet : transformer lourdement un immeuble de deux logements, créer un troisième logement et construire une piscine extérieure de 43m²

AVIS

La Commission de Concertation, décide de reporter son avis à une date ultérieure.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 28/06/2023

objet n° 07

Dossier 16-46966-2023 - Enquête n° 105/23

Situation : Rue de la Mutualité 131

Objet : rénovation d'une maison unifamiliale et démolition / reconstruction d'une annexe en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46966-2023 introduite en date du 12/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à la rénovation d'une maison unifamiliale et démolition / reconstruction d'une annexe en façade arrière sur le bien sis rue de la Mutualité 131;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.", en ce que la profondeur de la nouvelle annexe dépasse de plus de 3m l'annexe voisine;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5." en ce que la hauteur de l'annexe dépasse les annexes voisines;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/04/2023 : dépôt de la demande;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/05/2023 au 13/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : 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 :

- 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 parcelle cadastrée Section B, n°239T, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 130m² ou s'implante une maison à l'alignement et une annexe en façade arrière, le long du mitoyen droit;
- La maison n°131 sur laquelle porte la demande présente un style "maison bel étage" et un gabarit rez+1+toiture à versant. Une lucarne s'implante dans l'alignement vertical des fenêtres situées en façade avant. La façade avant se compose d'un revêtement en briques rouges et de linteaux en briques, ton jaune;
- La date de la construction de la maison est inconnue. La maison se compose de deux pièces en enfilade et d'une annexe (rez+1+toiture plate) située en façade arrière;
- La situation existante présente un aménagement comme suit :
 - Le sous-sol se compose de caves. Le long du mitoyen gauche s'implante une cour avec un escalier montant vers le niveau du jardin;
 - Le rez-de-chaussée est aménagé en espaces de vie et l'annexe située en façade arrière, aménagée en cuisine;
 - Le premier étage se compose de deux chambres et une salle de bain, aménagées dans l'annexe;
 - Les combles se composent d'une chambre et d'un grenier;
- Le bâti environnant présente des constructions mitoyennes, majoritairement en briques, de gabarit similaires avec des annexes aménagées en façade arrière;
- La maison de droite (n°129) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande avec deux lucarnes construites sur le versant avant de la toiture;
- La maison de gauche (n°133) présente un gabarit rez (bel étage) +2+toiture à versants. La façade avant présente une entrée de garage au niveau du rez-de-chaussée et un oriel implanté au niveau du premier étage;

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

- Transformations extérieures :
 - Démolition des annexes situées en façade arrière (sauf au niveau du sous-sol);
 - Rénovation de la toiture existante (isolation);
 - Agrandissement des baies;
 - Réaménagement de la zone de jardin;
- Transformations intérieures :
 - Modification structurelle pour la création de nouvelles baies;

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

- Le programme unifamilial de la maison sera conservé;

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

- La demande de permis d'urbanisme concerne la rénovation de la maison unifamiliale par l'isolation de la toiture ainsi que la façade arrière et la construction d'une annexe agrandissant ainsi les espaces de vie;

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

- en matière de programme :
 - La situation projetée prévoit réaménagement de la maison comme suit :
 - Au niveau du sous-sol, la cave existante située dans l'annexe sera transformée en buanderie/local technique. La baie existante sera élargie afin d'unifier les deux caves en une seule pièce. Une toilette et une salle de bain seront également aménagées;
 - Au niveau du rez-de-chaussée, les espaces de vies seront aménagés de manière à ce que le salon, la salle à manger, et la cuisine seront ouverts sur le jardin;
 - Au niveau des étages, les espaces de nuit seront aménagés :
 - Le premier étage contiendra deux chambres et une salle de bain;
 - Les combles seront aménagés en deux chambres et une salle de bain;
 - Les aménagements prévus par la demande peuvent s'envisager en ce qu'ils améliorent le confort de la maison en terme d'agencement des espaces et en terme de superficie généreuse de espaces de vie;
- en matière de dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La chambre principale (22,60m²) située au niveau du premier étage présente une superficie nette éclairante de 4,40m² au lieu de 4,52m² minimum;
 - Considérant que cette chambre est éclairée par les fenêtres situées sur la façade avant, que la façade ne sera pas modifiée en raison de la préservation du style architectural et que la dérogation est minimale en ce qu'il s'agit de 0,12m²;
 - La dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme peut s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les annexes situées en façade arrière seront démolies;
 - Une nouvelle annexe sera construite avec un gabarit rez + toiture à un versant. Elle contiendra la cuisine au niveau du rez-de-chaussée et une chambre secondaire au niveau du premier étage;

- Cette annexe sera isolée et présentera un revêtement en enduit, de teinte claire;
- En toiture, un puit de lumière sera créé afin d'apporter plus de lumière au niveau du rez-de-chaussée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une terrasse en bois sera aménagée (15,50m²) dans le prolongement de la cuisine. Elle présente un niveau plus élevée que la cuisine. De ce fait, deux marches seront construites au niveau de la cuisine, permettant ainsi un accès direct vers la terrasse;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Au niveau du sous-sol, la cour sera démolie afin de placer une citerne d'eau de pluie (capacité de 5000L);
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les châssis en PVC, de teinte blanche, situés sur la façade avant seront remplacés par des châssis en bois, ton blanche;
 - La façade arrière sera complètement rénovée avec un revêtement en enduit, une menuiserie en bois, de teinte naturelle. Ainsi la façade arrière présentera un style moderne;
 - La façade arrière et la toiture seront isolées;
 - Des panneaux solaires seront installés sur le versant avant et arrière de la toiture;
 - Ces travaux contribuent à l'amélioration du confort de la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La nouvelle annexe dépasse la construction la moins profonde de 3,74m;
 - Considérant que la maison existante présentait des espaces étroits, que le bâti environnant présente des annexes construites en façade arrière, que la dérogation est minime en ce qu'il s'agit de 0,74m et que l'annexe apporte une amélioration en terme d'habitabilité, cette dérogation peut être acceptée;
 - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture) :
 - La nouvelle annexe présente une toiture dont la hauteur dépasse la toiture de l'annexe voisine n°133;
 - Toutefois, la hauteur de l'annexe ne porte pas atteinte aux constructions voisines en ce que le mur mitoyen présente déjà une hauteur importante;
 - Cette dérogation peut donc s'envisager;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2023
objet n° 08

Dossier 16-46853-2023 - Enquête n° 103/23

Situation : Avenue Winston Churchill 82

Objet : mettre en conformité la répartition des logements dont l'annexion des sous-sol et combles pour étendre deux logements et l'aménagement de terrasses

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46853-2023 introduite en date du 01/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la répartition des logements dont l'annexion des sous-sol et combles pour étendre deux logements et l'aménagement de terrasses sur le bien sis avenue Winston Churchill 82;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de la Maison t' Bieken, classée par Arrêté en date du 13/07/2006;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation 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 "ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'aménagement de la terrasse au 2^e étage induit un dépassement de la profondeur du bien mitoyen de gauche de plus de 3m;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également aux articles n°3, n°4 et n°17 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

01/02/2023 : dépôt de la demande;

08/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/04/2023 : réception des compléments;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

30/05/2023 au 13/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 17/05/2023 et émis le 05/06/2023 :

Selon la CRMS, les actes et travaux consignés dans la demande n'auront pas d'impact négatif sur le bien classé situé à proximité ni sur le paysage urbain de l'avenue W. Churchill. Ils n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial. Au regard de l'intérêt intrinsèque de la maison, la Commission recommande cependant d'opter pour une entrée de garage plus qualitative que la porte sectionnelle renseignée sur le plan de la situation projetée;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/05/2023;

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 font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de belles maisons de maître datant de la création de l'avenue et d'immeubles à appartements plus récents;
- Dans ce quartier, l'avenue Churchill, anciennement dénommée avenue Longchamp, est emblématique des grandes avenues de la ville de la fin du XIX^{ème} siècle ou du début du XX^{ème} siècle, avec ses alignements d'arbres et sa grande largeur : cet aspect paysager a été entériné par le plan régional d'affectation du sol qui a inscrit une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement sur l'ensemble du parcours de cet axe structurant;
- L'immeuble concerné par la demande correspond à la typologie ancienne de cette grande avenue et a subi des modifications dont certaines octroyées par permis d'urbanisme, à savoir un WC aux étages, par le permis d'urbanisme n° 16-16363-1952 et la création d'un garage et de la pente d'accès par le permis d'urbanisme n° 16-22121-2000 en 1961;
- Suivant le registre de population, l'immeuble comporte 3 appartements qui se développent de la manière suivante, à l'instar de nombreux immeubles de même typologie :
 - 1 appartement d'1 chambre, au rez-de-chaussée en bel-étage;
 - 1 appartement d'1 chambre au 1^{er} étage;
 - 1 appartement d'1 chambre au 2^{ème} étage;
 - Le sous-sol comporte des espaces techniques et des locaux de rangements;
 - Les combles sont occupés par des chambres de bonnes et le grenier;
- En situation de fait, et sans l'obtention de permis d'urbanisme, le logement du rez-de-chaussée a été étendu au niveau du sous-sol et du garage, la zone de recul aménagée en espace de parking extérieur et le logement du 2^{ème} étage a été étendu au niveau des combles;
- Suivant le reportage photographique de Bruciel, les combles ont été aménagés après 1996, avec la pose de fenêtres de toit au niveau des deux versants;
- Le jardin ne comporte aucune construction et est végétalisée en pleine terre;
- La maison mitoyenne de gauche, n° 80, comporte également 3 logements. Elle de même profondeur et gabarit et comporte également des annexes;
- L'immeuble de droite, n°84-88, comporte plusieurs logements. Il est plus haut et plus profond;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité divers aménagements ayant induit une modification de la répartition des logements et des modifications structurelles;

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

- Bien que le registre de population confirme la présence de 3 logements depuis 1993, le relevé de compteur, quant à lui n'indique qu'un seul compteur en 1991 et la présence de compteurs supplémentaires en 1996 et 1997;
- Bien que ces 3 logements puissent être mis en conformité au regard de la date où ils ont été réalisés, à savoir la fin des années 1990, et que leurs aménagements aient nécessité des travaux structurels mais n'avaient pas induit de dérogation au Règlement Général sur la Bâtisse de 1975, l'annexion du sous-sol et des combles, sont plus récents au regard des photographies du site web Bruciel et des photographies de l'aménagement intérieur du logement en souplex et la situation au sous-sol dérogeait quant à elle à ce règlement;
- Un courrier de l'ancienne propriétaire atteste que lors de l'achat en 1997, le souplex existait déjà mais ne permet pas de dater réellement les actes et travaux en infraction et dérogatoires;
- Dès lors, il peut être considéré que l'ajout de compteurs supplémentaires en 1996 et 1997, correspond à ces modifications;

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

- en matière de programme :
 - l'agrandissement du logement au rez-de-chaussée au niveau du sous-sol, a induit la privatisation de l'escalier commun vers des espaces de locaux techniques et de cave;

- cependant le garage reste accessible via l'entrée commune, ainsi que la cave sous la zone de recul ;
- en matière de dérogations à l'habitabilité :
 - dérogation à l'article 3§ 1 et 2 – superficie minimale :
 - l'aménagement des chambres au niveau des combles n'offre aucune chambre d'au moins 14m² mais la plus grande à une surface nette de 13,70m²;
 - considération le faible déficit, et que l'annexion des combles a permis d'augmenter la surface de logement et d'augmenter le programme en matière de nombre de chambres, la dérogation est acceptable;
 - dérogation à l'article 3 §1 - espace pour rangement et dérogation à l'article 17 - local vélo :
 - l'utilisation du sous-sol, au profit du logement, a grevé la possibilité d'aménagement d'espace de rangements privés et de stockage des vélos et poussettes;
 - dérogation à l'article 4 - hauteur sous-plafond dans les locaux habitables) :
 - la totalité du sous-sol ne présente qu'une hauteur libre sous plafond que de 2,40m;
 - la partie côté jardin, peut être mis en conformité pour l'aménagement d'une chambre et d'une salle-de-bain, le solde doit être restitué pour des locaux communs et privés de stockage et des locaux techniques;
 - dérogation à l'article 17 - local vélo :
 - considérant les dérogations par rapport aux locaux communs et de garage, il y a lieu de proposer l'aménagement d'un local vélo et poussette, en plus de locaux de rangements;
 - ceux-ci peuvent être judicieusement positionnés au sein du garage ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les terrasses aménagées au niveau du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage, comportent des servitudes de vues, qu'il y a lieu de supprimer;
 - les modifications de la situation de fait, ont maintenu le volume et le gabarit tel qu'existants;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste totalement végétalisé en pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage a été supprimé au profit de l'agrandissement du logement;
 - cependant la demande, prévoit de restituer le garage existant en situation de droit, supprimant de ce fait la dérogation au PPAS;
 - le local du garage est raccourci afin de positionner une buanderie pour le logement en duplex;
 - considérant que 3 logements est une situation qui peut se mettre en conformité, que la façade existant ne permet d'ajouter de parking supplémentaire et qu'il s'agit uniquement de transformations, il ne peut être imposé l'aménagement de 3 parking;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - l'aménagement de la terrasse au 2^{ème} étage, induit une dérogation à la profondeur;
 - afin d'atténuer la dérogation et limiter la servitude de vue, il y a lieu de reculer la profondeur à la profondeur de la partie droite de la terrasse;

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), application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) et application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
 - en ce qui concerne la façade avant :
 - bien que les menuiseries aient été conservées en bois et avec les divisions originelles, la mise en peinture en gris clair est peu cohérente avec la typologie du bien, d'autant plus que la porte d'entrée a récemment été peinte en noir;
 - la demande prévoit de revenir à une teinte blanche au niveau des menuiseries et la porte d'entrée est maintenue en teinte foncée, ce que correspond à la typologie originelle ;

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

- Limiter la terrasse au 1^{er} étage au profil de construction du bien mitoyen de droite;
- Limiter la profondeur de la terrasse au 2^{ème} étage à la partie de terrasse moins profonde et la reculer d'1,90m par rapport à la mitoyenneté de gauche ou fournir un accord sur la servitude de vue;

- Proposer une nouvelle porte de garage présentant des détails cohérents avec la typologie de la façade existante, à savoir une porte pleine, en bois, avec des divisions tripartites, à l'ancienne ainsi qu'une teinte blanche ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs, profondeur de terrasses, type de porte de garage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au Code civil en matière de servitudes de vues et que la typologie originelle doit être conservée ;

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, au Titre I et Titre II et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2023
objet n° 09

Dossier 16-46958-2023 - Enquête n° 095/23

Situation : Drève des Gendarmes 153

Objet : isoler les façades, remplacer les châssis et réaménager l'étage sous toit d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46958-2023 introduite en date du 07/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler les façades, remplacer les châssis et réaménager l'étage sous toit d'une maison unifamiliale sur le bien sis Drève des Gendarmes 153;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones d'habitation à prédominance résidentielle;

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

La demande se situe à proximité d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000"), mais la demande porte essentiellement sur l'isolation des façades, ce qui n'entraîne pas de modifications importantes du volume bâti et la zone de jardin latéral conserve le couloir de passage écologique initial, ce qui assure la fluidité entre la Forêt et les jardins du quartier;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit " § 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.", en ce que le projet prévoit l'isolation de la façade avant (18cm d'épaisseur), ce qui entraîne un dépassement par rapport au front de bâtisse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 et jusqu'au 13/06/2023 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 :

07/04/2023 : dépôt de la demande;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

30/05/2023 au 13/06/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : 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 :

- 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.
- Les deux maisons jumelles 153 et 155 sont implantées en recul par rapport à la voirie;
- La maison faisant l'objet de la demande a été construite en 1954 (permis d'urbanisme n° 16-17317-1954) et a fait l'objet d'un permis récent n°16-46598-2022 qui portait sur la mise en conformité la situation existante d'une maison unifamiliale qui diffère légèrement des plans d'origine;
- La maison présente des façades en briques peintes en blanc, des menuiseries en bois peintes en bleu foncé en façade avant et en bois naturel en façade arrière;

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

- L'isolation des façades avec un enduit sur isolant (épaisseur 18cm) de teinte blanc pour les façades et de teinte gris pour le soubassement;
- Le remplacement de tous les châssis et de la porte de garage par des menuiseries en aluminium de teinte gris foncé;
- La modification du relief au droit de l'allée carrossable donnant accès au garage (pente plus douce mais plus longue et agrandissement de la hauteur de la baie de la porte sectionnelle);
- Le réaménagement des espaces sous toit;

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 maison :
 - en lui offrant une meilleure performance énergétique de son enveloppe;
 - en lui offrant un accès plus aisé à son garage;
 - en lui offrant une salle de bain sous toiture en contact avec les chambres aménagées sous combles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit général est conservé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - aucune modification significative n'est prévue au niveau des abords et du couvert végétal;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en aluminium de teinte foncée peut s'envisager au sein d'une maison datant de 1954 et ne présentant pas un intérêt patrimonial;

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 et la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :

- L'isolation des façades est une démarche écologique à encourager;
- L'application d'un enduit sur isolant peint en blanc peut se concevoir également sur une façade datant de 1954 et implantée à 15m de l'espace public, l'ensemble conservera le même aspect dans sa globalité;
- En séance, l'architecte a précisé qu'il est prévu 2 modifications par rapport à la proposition déposée :
 - que le soubassement sera recouvert de briquettes (et non peint comme prévu initialement) : cette solution est plus qualitative que la peinture grise prévue initialement pour le soubassement ;
 - que le pignon sera également prévu en briquette car c'est ce que souhaite le propriétaire voisin et que l'intervention s'inscrit sur son terrain et que sa demande est légitime ;
- En ce qui concerne les baies de la façade avant, l'isolation de la façade ne peut pas réduire leurs dimensions : il y a lieu de fournir un détail technique au droit d'une baie afin de préciser la mise en œuvre de la pose de l'isolant au droit des châssis ;

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

- Modifier la légende des matériaux en façade avant et préciser que le soubassement sera en briquettes et non peint en gris et que pignon sera en briquettes également et non peint en blanc;
- Fournir un détail technique afin de préciser la mise en œuvre de pose de l'isolant au droit des châssis de la façade avant (conserver la même superficie des baies et des surfaces éclairantes) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est autorisé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que une modification de matériau et un détail technique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'esthétique actuelle de la façade sera conservée;

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 n°3 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 28/06/2023

objet n° 10

Dossier 16-46848-2023 - Enquête n° 101/2023

Situation : Rue de l'Etoile 48

Objet : mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte de 2 commerces et 2 logements en 3 unités de logements et 1 unité de bureau, et transformation de la façade principale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46848-2023 introduite en date du 31/01/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte de 2 commerces et 2 logements en 3 unités de logements et 1 unité de bureau, et transformation de la façade principale sur le bien sis rue de l'Etoile 48;

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 :

- 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);
- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 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 :

31/01/2023 : dépôt de la demande;

07/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/03/2023: réception des compléments;

15/05/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

30/05/2023 au 13/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/05/2023;

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 font apparaître ce qui suit :

- L'immeuble mixte de commerces et de logements est implanté en ordre semi-ouvert, et à l'alignement le long de la rue de l'Etoile, dans sa portion comprise entre la rue de Stalle au Nord et la rue des Myosotis au Sud;
- Le bien est bâti sur l'entièreté de la parcelle qui lui est dédiée. Il présente un gabarit R + 1 couvert par une toiture plate. En zone latérale de droite, il s'inscrit en recul, afin de permettre un passage carrossable vers un atelier à l'arrière (50 rue de l'Etoile);
- En situation existante de droit, le bien comprenait 2 commerces au rez avec un accès direct chacun par la rue, et 2 logements au 1^{er} étage, accessibles par le passage latéral;
- La façade principale comportait des éléments patrimoniaux significatifs de la période de construction de l'immeuble (1920);

Considérant l'historique de la parcelle et le permis d'urbanisme n° 16-46256-2021, refusé en date du 06/12/2022 :

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

- La présente demande de permis d'urbanisme a comme objet de régulariser la transformation d'un immeuble mixte avec deux commerces au rez de chaussée et deux logements à l'étage en un immeuble de rapport avec 4 unités de logements et un bureau au rez de chaussée associé au logement du même étage;
- L'ancien café et le salon de coiffure au rez de chaussée a été transformé en un logement 2 chambres;
- L'accès au bâtiment se fait via la servitude latérale au bâtiment. Le hall commun dessert le logement du rez de chaussée, un bureau associé au logement, un local vélo/poucettes et donne accès à la cage d'escalier donnant vers le sous-sol et l'étage;
- L'étage est composé de 3 unités de logement : 2 appartement 1 chambre et un studio;
- Les façades avant et latérale ont été enduite d'une crépis blanc cassé;
- Il est prévu la pose d'un sous-bassement en pierre bleue et l'application en bandeau d'un crépis gris foncé en partie haute des façades pour rappeler l'ancienne composition de façade;
- Les anciens châssis PVC blanc ont été remplacé par des châssis en PVC gris foncé;

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

- Le projet tend à mettre en conformité la reconversion de cet immeuble mixte de commerce et de logements, et situé dans un quartier densément bâti;
- Le projet propose une diversité de logements, mais la configuration des lieux et notamment la profondeur de la construction, ne permet pas des aménagements traversants favorisant les qualités d'habitabilité;
- La façade principale de l'immeuble a perdu ses qualités patrimoniales, ce qui est regrettable;

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

- en matière de programme :
 - le projet tend à conserver un programme mixte de logements et d'un petit espace de bureaux, attenant à l'appartement du rez-de-chaussée;
 - le logement principal du rez présente peu de qualités d'habitabilité, car ses espaces de vie sont implantés le long de la voirie, mais également le long du passage carrossable latéral présentant peu de dégagement visuel;
 - au 1er étage, le projet propose l'aménagement de 3 logements, chacun mono-orienté. L'appartement 2 se développe sur toute la profondeur du bâtiment, ce qui lui offre un apport d'éclairage naturel réduit, et des espaces peu praticables. Un autre logement se développe principalement en zone latérale, ce qui ne permet de réelles vues dégagées du fait de la présence du passage carrossable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante dans le gabarit de la situation existante de droit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle dédiée à l'immeuble est entièrement bâtie et ne réserve aucun espace de cour ou de jardin à l'usage des logements, lesquels ne disposent pas de terrasses;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien ne dispose pas de garage privatif et le projet prévoit l'aménagement d'un espace pour stationner 10 vélos en sous-sol et dès lors difficilement accessible, ce qui ne le rendra pas efficace;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'épuration :
 - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
 - la façade principale a été transformée, en supprimant notamment l'accès au commerce de gauche, en remplaçant les menuiseries extérieures et en posant un enduit lisse de ton clair sur l'ensemble. Le projet propose un aménagement peu convainquant de cette situation;

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) :
 - Le projet propose l'aménagement de 4 logements en lieu et place des 2 unités existantes, et présentant de faibles qualités d'habitabilité alors que la mixité de fonctions au sein de l'immeuble est sensiblement réduite;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Les modifications apportées à la façade principale de l'immeuble tendent à une perte de ses qualités patrimoniales et de la lecture des fonctions d'origine qui étaient justifiées le long de cet axe;

Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel :

- L'écart par rapport à la prescription n'est pas compensé par des qualités d'habitabilité suffisantes; »;

Considérant l'évolution de la parcelle arrière et le permis d'urbanisme n° 16-46633-2022, en cours d'instruction :

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti par des constructions mixtes d'atelier et de logements;
- Le bien sur lequel porte la demande est un atelier implanté à l'arrière de l'immeuble n°48 (pour lequel une demande de permis d'urbanisme n° 16-46256-2021 est en cours d'instruction en vue de mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte de 2 commerces et 2 logements en 4 unités de logements et 1 unité de bureau, et transformation de la façade principale), situé le long de la rue de l'Etoile, dans le tronçon compris entre la rue de Stalle au Nord et la rue des Myosotis au Sud;
- L'atelier est accessible par un passage carrossable non bâti le long de la limite mitoyenne de droite de la parcelle;
- Le bâti couvre la totalité de la superficie de la parcelle, alors que l'intérieur de l'ilot compte des zones paysagères et de plaine terre;
- L'immeuble existant est un entrepôt en fond de parcelle. Il se développe sur toute la surface de cette parcelle de 278m². Sa hauteur hors sol est de ±4m90. Il jouxte l'immeuble existant côté rue et latéralement à des annexes et des garages. Une servitude de passage depuis la Rue de l'Etoile permet son accès carrossable. Les murs mitoyens forment le périmètre du dépôt Ils ont été rehaussés lors de sa construction. L'entrepôt est construit sur une charpente métallique avec une toiture « plate ». La dernière activité connue de l'entrepôt est un atelier de décors, LES ATELIERS DU PATRIMOINE;
- La parcelle jouxte un vaste jardin paysager appartenant à la maison sise au n° 44;

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

- Démolir l'atelier en vue d'y construire une maison d'habitation unifamiliale. Toutefois, en matière de circularité, de développement durable, et d'inscription dans les objectifs d'amélioration des intérieurs d'îlots, il y a lieu d'envisager la transformation de cet atelier, en conservant les 2 premières travées, et en envisageant éventuellement sa rehausse afin de garantir les qualités d'habitabilité du nouveau logement;

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

- La maison est située en zone d'habitat et la parcelle fait 278m². Les ateliers voisins existant sont insalubres et l'activité mixte du voisinage est en déclin;
- Le propriétaire souhaite démolir l'entrepôt afin de construire à l'avant de la parcelle une maison unifamiliale d'une emprise sol de 147m² laissant ainsi un jardin arrière de 131m²;
- Cette maison accolée à l'immeuble avant n° 48 comporte 2 niveaux (un rez et un étage), pour une hauteur de ±6m, soit 130cm plus haut que l'entrepôt à démolir mais resterait ±50cm plus bas que l'immeuble avant du n°48. Les murs mitoyens côté jardin seraient rabaissés à 1m90 au plus bas. La maison comporte au rez-de-chaussée : 2 garages, 1 vestiaire, 1 living et 1 cuisine avec coin repas. A l'étage : 4 chambres, 2 salles de bains et 1 bureau. Le jardin de 131m² est composé d'une terrasse et d'une pelouse avec quelques plantations. La façade est isolée et revêtue d'un crépi blanc. Les châssis sont en alu de ton gris anthracite;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose de démolir un atelier désaffecté afin d'y reconstruire une maison d'habitation unifamiliale disposant d'un jardin, et accessible par le passage cocher existant;
 - la maison disposera de 4 chambres à coucher situées au premier étage;
 - le bien est principalement mono-orienté vers l'Est, dans le but de pouvoir rationaliser la zone bâtie au profit de l'aménagement d'un beau jardin d'un seul tenant;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle construction s'adosse à des volumes existants et engendre une légère rehausse par rapport à ceux-ci, ce qui n'impactera pas l'ensoleillement de la maison voisine, dont l'ensoleillement est déjà limité par l'immeuble à rue (n° 48);
 - le projet propose de dédensifier le bâti au sein de la parcelle, et aménage un jardin paysager à l'usage de la nouvelle habitation;
 - le nouveau volume sera couvert par une toiture plate nécessitant de recevoir un aménagement paysager afin de s'intégrer à l'ensemble et limiter la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau;
 - le projet propose de baisser les murs mitoyens existants sur les zones non bâties afin de désenclaver l'intérieur de la parcelle au profit de l'intérieur de l'îlot. Toutefois, vu les craintes des voisins quant à la création de vis-à-vis entre jardins limitrophes, il y a lieu de limiter la hauteur à 2,50 mètres, calculés à partir du niveau du grand jardin voisin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - actuellement, la parcelle arrière est entièrement bâtie;
 - le projet prévoit l'aménagement d'un jardin de belle taille à l'usage de la nouvelle habitation, ce qui en améliorera les qualités d'habitabilité. Toutefois, le projet demeure relativement laconique quant à la restitution de zones de pleine terre et quant aux nouvelles plantations;
 - le passage carrossable nécessite de recevoir des aménagements paysagers nécessaires à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison, notamment si l'emplacement de garage est supprimé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le quartier, situé à proximité du parking de dissuasion de la rue de Stalle, est bien desservi en transports en commun. Il ne souffre pas d'une pression en matière de parking sur la voie publique;
 - le projet prévoit l'aménagement de 2 emplacements de stationnement au sein de la maison, lesquels seront difficilement accessibles et amputent le projet de la possibilité de réaliser des espaces traversants au rez-de-chaussée;
 - toutefois, le garage latéral pourra aisément accueillir des vélos, afin de promouvoir les modes de déplacement actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'équitage :
 - bien que le projet ne soit pas soumis à l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, le projet prévoit le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluies de 10.000 litres, ce qui est appréciable;
- en matière d'intégration architecturale :
 - le projet prévoit une volumétrie simple de teinte claire présentant un bel équilibre de pleins et de vides, et s'intégrant au cadre bâti et paysager;

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) :
 - Le projet propose la démolition d'un entrepôt désaffecté occupant l'entièreté de la superficie de l'arrière de la parcelle, en vue de construire une maison d'habitation unifamiliale, ce que permet le PRAS dans le cas présent;
 - Le projet est accompagné d'améliorations significatives des qualités paysagères de l'arrière de la parcelle, lesquelles devront encore faire l'objet de précisions;
- 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) :

Les rehaussements sont relativement minimes et présenteront un impact limité pour la maison sise au n° 44 rue de l'Etoile, laquelle dispose d'un vaste jardin en intérieur d'îlot;

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

- Revoir les options du projet en optant pour une transformation lourde de l'atelier, et en conservant 2 travées maximum;
- Supprimer le garage dans le prolongement du passage cocher en vue d'y agrandir les espaces de vie et permettre une orientation traversante du rez-de-chaussée;
- Améliorer significativement les qualités d'habitabilité de l'ensemble;
- Réduire l'abaissement du mur de jardin à 2,50 mètres, mesurés à partir du niveau du jardin arrière mitoyen;
- Prévoir une toiture verte intensive sur l'ensemble de la nouvelle construction;

- Préciser les aménagements paysagers pour le jardin et réserver des zones de pleine terre conséquentes;
- Améliorer les qualités paysagères du passage cocher en le limitant à un usage piétons; »;

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

- Suite au refus de permis d'urbanisme, le maître de l'ouvrage souhaite régulariser la situation existante du bien en apportant quelques modifications, tenant compte des objections formulées;
- Les logements étant déjà établis, le projet propose quelques modifications afin de répondre aux mieux aux normes d'habitabilité. Ces modifications sont également pensées afin de diminuer le volume des travaux et les nuisances envers le voisinage;

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

- Réalisation de 4 unités au lieu de 5 unités:
 - Le projet conserve le volume existant (qui est légal) et propose de passer de 5 unités à 4 unités comme prévu dans la situation de droit;
 - 1 appartement 2 chambres et un bureau au RDC;
 - 1 studio et 1 logement 2 chambres + bureau au R+1;
 - Le bureau du rez-de-chaussée est prévu afin de conserver une activité dans ce bâtiment;
 - L'accès de ces unités se fait via l'entrée existante (de droit) donnant sur le chemin latéral voisin, lequel sera réaménagé de manière paysagère via le permis d'urbanisme en cours;
 - Une servitude de passage est prévue pour ce bâtiment;
 - Au rez-de-chaussée :
 - Le logement arrière sera transformé en un bureau avec cuisine et sanitaire;
 - La partie arrière du studio qui est assez sombre sera transformé en local vélos-poussettes. La fenêtre qui était prévue dans le mur mitoyen sera refermée;
 - Le logement existant qui se développe sur 2 façades (façade avant et latérale) est conservé;
 - L'habitabilité de cet appartement est améliorée en rajoutant un WC visiteur, une porte supplémentaire entre le hall d'entrée et le séjour et une porte pour la chambre 1. Un espace buanderie-rangement dans la pièce aveugle du fond sont créés;
 - La chambre 1 est redimensionnée en créant un dressing . Cela permet de correspondre à l'ouverture de baie existante pour avoir assez de lumière naturelle;
 - Dans la chambre 2, deux nouveaux châssis sont prévus afin d'apporter assez de lumière naturelle;
 - Au R+1 :
 - Le projet passe de 3 à 2 unités. Le logement 2 est diminué afin de créer un studio et afin de donner une chambre supplémentaire au logement 3;
 - Dans le logement 2 un mur est démoli afin d'avoir une pièce de vie de 31,80m², ce qui respecte le RRU. La fenêtre qui était prévue dans le mur mitoyen est fermée;
 - Une coupole est également rajoutée dans l'espace séjour afin d'avoir assez de lumière naturelle;
 - Dans le logement 3, 2 logements existants sont combinés et une cuisine + une chaudière sont retirées. Le mur entre ces 2 logements existants est abattu afin de créer un séjour-cuisine de 40,90m² côté rue. Une chambre existante est conservée, et une nouvelle chambre parentale de 19,20m² est créée;
 - La SDB 1 est diminuée afin de créer un WC visiteur pour apporter plus de confort et un espace buanderie est conservé. La pièce du fond est aménagée en bureau et éclairée par une nouvelle coupole;
 - Une coupole est également rajoutée dans l'espace séjour-cuisine et la chambre 1;
 - Les 2 fenêtres dans le mitoyen n° 44 au niveau de la sdb 1 et du bureau seront refermées;
 - Au R-1 :
 - Les caves existantes qui sont bien aménagées prévoient déjà 4 caves privées et une cave commune. Elles seront conservées en l'état et ne nécessitent pas de transformations;
- Façade avant et latérale:
 - Le propriétaire actuel a revêtu la façade d'un cimentage-crépis car certaines parties étaient détériorées et ne tenaient plus très bien;
 - Le projet prévoit de conserver ce cimentage et de le recouvrir de nouveau revêtement afin de retrouver l'esthétique des façades d'origine;
 - Sur les 2 façades, il est prévu de replacer une corniche moulurée en bois de ton anthracite de style similaire à l'ancienne corniche;

- Sous cette corniche, différents niveaux de plaquettes de briques similaires aux frises d'origine seront placés. En soubassement, il est prévu de replacer des plaquettes de brique de ton brun, agencées verticalement. Le reste de la façade sera recouverte d'un crépi de ton blanc cassé;
- Ces revêtements sont proposés sur les 2 façades afin de garder un style unique pour ce bâtiment;
- La DEP en façade avant sera conservée car elle était prévue dès l'origine;
- Les châssis PVC anthracite et les seuils alu anthracite seront conservés car ils sont performant et récents. Leur teinte est en accord avec les châssis des bâtiments alentours;
- En façade avant, des croisillons sur les châssis existants sont rajoutés afin de retrouver l'esthétique des châssis prévus en 1933 (ces divisions n'étaient plus en place depuis 2009 au moins);
- Sur les volets mis en place au-dessus des châssis du rez-de-chaussée, un habillage en métal de ton anthracite sera placé afin de rappeler le bandeau d'origine qui a été supprimé;

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

- Le projet tend à mettre en conformité la reconversion de cet immeuble mixte de commerce et de logements, et situé dans un quartier densément bâti;
- Le projet propose une diversité de logements, mais la configuration des lieux et notamment la profondeur de la construction, ne permet pas des aménagements traversants favorisant les qualités d'habitabilité, ce qui justifie les options d'aménagement d'espaces de bureaux aux endroits les moins propices au logement;
- La façade principale de l'immeuble a perdu ses qualités patrimoniales, ce qui est regrettable, et le projet tend à en restituer les éléments constitutifs d'origine;

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

- en matière de programme :
 - le projet tend à conserver un programme mixte de logements et d'un petit espace de bureaux, attenant à l'appartement du rez-de-chaussée et à l'arrière au premier étage;
 - le logement principal du rez présente de belles qualités d'habitabilité, bien que ses espaces de vie sont implantés le long de la voirie, mais également le long du passage carrossable latéral présentant peu de dégagement visuel. Il est important de rappeler que le projet portant sur l'atelier arrière est conditionné à la réalisation d'une allée paysagère, ce qui pourra agrémenter les vues depuis la chambre à coucher latérale;
 - au 1er étage, le projet propose l'aménagement de 2 logements, toutefois l'unité arrière sera mono-orientée. L'appartement 2 se développe sur toute la profondeur du bâtiment, et bénéficie de vues sur le passage en servitude, ce qui permet de réelles vues dégagées malgré l'étroitesse du passage. Un autre logement se développe principalement en zone avant, le long d'une chaussée fréquentée. L'espace arrière sur la gauche sera dédié à un bureau ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante dans le gabarit de la situation existante de droit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle dédiée à l'immeuble est entièrement bâtie et ne réserve aucun espace de cour ou de jardin à l'usage des logements, lesquels ne disposent pas de terrasses;
 - l'ensemble du projet devrait bénéficier de vues agréables d'une servitude paysagère ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien ne dispose pas de garage privatif et le projet prévoit l'aménagement d'un espace pour stationner 5 vélos au rez-de-chaussée et aisément accessible, ce qui tend à favoriser les modes de déplacement actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
 - la façade principale a été transformée, en supprimant notamment l'accès au commerce de gauche, en remplaçant les menuiseries extérieures et en posant un enduit lisse de ton clair sur l'ensemble. Le projet propose un aménagement plus convainquant de cette situation;

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) :
 - Le projet propose l'aménagement de 3 logements en lieu et place des 2 unités existantes en situation de droit (mais bien plus dense en syiation de fait), et présentant de meilleures qualités d'habitabilité alors que la mixité de fonctions au sein de l'immeuble est sensiblement réduite en raison des spécificités des lieux;
 - L'aménagement d'un espace de bureau privatif et relié au logement 2 à l'étage peut se concevoir car il s'agit d'un espace habitable présentant peu de qualité et de vue, et étant éclairé par une ouverture zénithale ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Les modifications apportées à la façade principale de l'immeuble tendent à une perte de ses qualités patrimoniales et de la lecture des fonctions d'origine qui étaient justifiées le long de cet axe;
 - Le projet tel que présenté apporte des améliorations à la situation existante et sont davantage respectueuses du patrimoine intrinsèque de la maison ainsi que son historique de fonctions;

Considérant que la demande, telle que présentée, répond au bon aménagement des lieux.

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§6 du CoBAT et l'octroi du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2023
objet n° 11

Dossier 16-46941-2023 - Enquête n° 104/23

Situation : Avenue de Sumatra 21

Objet : rénover une maison unifamiliale, construire une annexe, créer un chien assis et restaurer les façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46941-2023 introduite en date du 29/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, construire une annexe, créer un chien assis et restaurer les façades sur le bien sis avenue de Sumatra 21;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.5 - Lucarnes en toiture qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,50m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que les limites latérales de la toiture, est de minimum 1 mètre", en ce que la lucarne a une largeur supérieure et est située à moins de 1m de la limite latérale de la toiture;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut", en ce que l'isolation de la toiture aggrave une situation de dépassement existante;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/03/2023 : dépôt de la demande;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/05/2023 au 13/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : 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 de l'Environnement sollicité en date du 17/05/2023 et émis le 19/06/2023 ;

Des colonies de moineaux et des martinets sont présentes dans le quartier. Ces espèces étant protégées et en diminution drastique sur la Commune, il serait favorable à la biodiversité de places des nichoirs sur le bâti

- *Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place*
- *Placer des nichoirs sur le bâti*
- *Nichoirs martinets*
 - *Meilleure orientation : N – NE - E*
 - *au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*
 - *Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.*

- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.
- A noter que le martinet peut cohabiter avec d'autres espèces d'oiseaux cavernicoles (rougequeue noir, moineau domestique, mésanges) sur le même site pour autant que les cavités soient suffisamment nombreuses pour éviter la compétition.
- Nichoirs moineaux
 - de 1m50 à 3m du sol
 - Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
 - au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
 - L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
 - Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le tronçon de l'avenue de Sumatra le long duquel se situe la demande, compris entre l'avenue De Fré et l'avenue du Hoef, se compose de villas unifamiliales ou de villas à appartements dont les gabarits sont principalement en R+1+T;
- La villa sur laquelle porte la demande a été bâtie dans le début des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6900-1932;
- Celle-ci est bâtie en recul, de type 3 façades et de gabarit R + 1 + toiture à versants;
- Les façades sont à colombages, au niveau de l'étage et les menuiseries, bien que remplacées sont encore en bois de ton blanc avec suppression des croisillons au niveau des impostes des baies et le remplacement de la porte de garage par deux panneaux de bois;
- En situation existante de fait, le volume au-dessus de la cage d'escalier, permettant son éclairage a été rehaussé d'au moins 1m;
- Le bien voisin de gauche, comporte une toiture plate et est repris à l'inventaire scientifique;
- La maison mitoyenne de droite, est plus ancienne et est également reprise à l'inventaire;
- Les abords, tant que le jardin sont largement végétalisés;
- La parcelle présente une déclivité ascendante vers le fond de la parcelle, le rez-de-chaussée est situé un niveau plus bas que le jardin;

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

- La construction d'une annexe en façade arrière au rez-de-jardin avec façade courbe et structure métallique de ton vert (RAL 6016);
- La création d'un chien assis dans le versant arrière;
- L'agrandissement de la terrasse arrière;
- L'ouverture d'une baie en façade latérale entre les colombages;
- L'isolation de la toiture avec rehausse de 38cm et remplacement du revêtement par une tuile identique;
- L'isolation par l'intérieur afin d'atteindre un niveau de performance énergétique A (hors caves);
- La mise en peinture des colombages et rive en teinte vert (RAL 6016);
- Le remplacement des menuiseries par des châssis en bois de ton blanc (RAL 9001);
- La mise en peinture de la porte de garage en vert (RAL 6016);
- La pose de 2 fenêtres de toit de type Velux en toiture;
- Le placement de panneaux solaires sur les versants Ouest et Sud de la toiture;
- Le réaménagement spatial des différents niveaux avec modifications structurelles;
- Le placement d'installation de géothermie sur le site (le permis d'environnement est en cours, suivant REF 21/03/2023/BE/AUT/1.895.108/BWI/nma/);

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

- Le programme prévoit la rénovation d'une maison unifamiliale ainsi que son agrandissement;

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

- La construction de la bâtisse est postérieure au 1^{er} janvier 1932 et n'est pas soumis à l'avis de la Commission de Concertation en vertu de l'article 207 §1, al.4;

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'extension et le réaménagement du rez-de-jardin, permet d'améliorer les connexions des espaces ainsi que la rationalisation des circulations, tout en permettant un apport en éclairage naturel plus efficace;
 - la suppression de la cheminée permet d'agrandir les espaces et d'augmenter leur communication;
 - l'étage est revu afin de constituer un étage parental avec une grande chambre, une salle-de-bain et deux bureaux privés;
 - le niveau des combles est également réaménagé afin de proposer 3 espaces de chambres qualitatives et une salle-de-bain;
 - l'ensemble du logement répond aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et propose une qualité d'habitabilité supérieure;
 - la pose de fenêtre de toit, en plus de la lucarne permet de se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les superficies nettes éclairantes, en proposant au moins 1/12^{ème} de surface dans les combles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'isolation de la toiture induit une augmentation du dépassement préexistant de 23cm, cette dérogation est soumise aux mesures particulières de publicité;
 - la nouvelle annexe au rez-de-jardin, reste comprise dans le gabarit du bien mitoyen de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis la pose de l'équipement géotextile et l'agrandissement de la terrasse, le jardin reste largement végétalisé et en pleine terre;
 - la demande ne prévoit aucune modification des abords;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modification du système d'égouttage existant;
- en matière de traitement des façades :
 - la restitution des châssis en bois de ton blanc avec croisillons au niveau des impostes, permet de restituer la typologie originelle des façades;
 - un sondage au niveau des colombages a permis de retrouver une des teintes d'origine, à savoir le vert (RAL 6016) et cette teinte sera restituée, à l'instar d'autres habitations à colombages situées à Uccle;
 - le soubassement en brique de ton terracotta est conservé, ainsi que les parties de murs en crépi de ton blanc;
 - la nouvelle annexe, en façade arrière, est réalisée au moyen de profilés métalliques tubulaires peints dans la même teinte que les menuiseries, à savoir en vert (RAL 6016) et la façade courbe, en crépi de ton blanc;
 - cette annexe n'est pas visible depuis l'espace public;
 - la suppression de la cheminée reste peu visible depuis l'espace public;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les isolations par l'intérieur des façades et par l'extérieur en toiture, ainsi que le placement d'un textile géothermique, participent à l'amélioration des performances énergétiques, et ce afin de tendre vers un niveau A-;
 - les panneaux photovoltaïques, participent à cette augmentation des performances énergétiques et sont positionnés au niveau des pans de toitures les moins visibles depuis l'espace public;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - la typologie de la lucarne en façade arrière est cohérente avec la construction existante;
 - bien que celle-ci dépasse la largeur maximale d'1,50m tel que prescrit à l'article 1.5 du PPAS, au regard des isolations à prévoir afin de répondre à la norme concernant les performances énergétiques, il n'est pas possible de s'y aligner;

- il est à considérer que la largeur telle que prévue, reste largement inférieure au prescrit de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et reste strictement limité au besoin de la chambre;
- cette largeur de 3,50m permet l'aménagement d'une baie suffisante afin de garantir un apport en éclairage naturel qualitatif et répondant au Règlement Régional d'Urbanisme, tout en restant proportionné par rapport au développé de la façade et au maintien de la lecture d'une toiture à versants;
- par ailleurs, la position de la lucarne, ne peut être revue afin de garantir 1m par rapport à la limite latérale de la toiture, sans dénaturer l'équilibre des espaces;
- dès lors, l'ensemble des dérogations concernant la lucarne sont acceptable;
- 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 :
 - la rehausse de 38 cm induit une aggravation du dépassement existant, avec un dépassement total d'1,77m;
 - ce dépassement n'est perceptible que depuis les toitures et n'induit pas davantage de nuisances pour les propriétés voisines et mitoyennes;
 - la dérogation n'est induite que pour les besoin d'une isolation performances, permettant de répondre aux volontés actuelles d'améliorer les performances énergétiques des habitations en Région de Bruxelles Capitale;
 - par ailleurs, la tuile existante est remplacée par une tuile identique, restituant la typologie originelle;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :

- Placer des nichoirs sur le bâti suivant l'avis du service Environnement;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2023
objet n° 12

Dossier 16-46867-2023 - Enquête n° 107/23

Situation : Avenue du Prince d'Orange 97A

Objet : transformer une villa de 2 appartements en une villa unifamiliale, modifier le gabarit général du volume existant en supprimant la toiture mansardée et en la remplaçant par un étage complet à toiture plate, isoler les façades et modifier l'esthétique de celles-ci (remplacer les châssis, placer une nouvelle brique de parement) et modifier les aménagements intérieurs

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46867-2023 introduite en date du 08/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une villa de 2 appartements en une villa unifamiliale, modifier le gabarit général du volume existant en supprimant la toiture mansardée et en la remplaçant par un étage complet à toiture plate, isoler les façades et modifier l'esthétique de celles-ci (remplacer les châssis, placer une nouvelle brique de parement) et modifier les aménagements intérieurs sur le bien sis avenue du Prince d'Orange 97A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud/Est - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°76 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/04/1965 et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°2.3.3 lot de fond - implantation qui prescrit « L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 m de celle-ci. Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : - hors sol à 1/7 de la superficie nette de la parcelle (OS : 14,28 %) - en sous-sol à 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %). » en ce que le projet possède une emprise de 425m² (380m²+45m² piscine), et donc l'emprise est limitée en sous-sol à 390m² (2343m² de terrain/6) et dépasse donc de 35m²;
 - non-respect de l'article n°2.3.4 lots de fond - gabarit qui prescrit "La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7 m maximum. Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7 m en aucun point.", en ce que le projet propose une hauteur de 8,50m au niveau des façades latérales et arrières;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°3) gabarit des constructions qui prescrit "B) sur le lot n°2 - a) hauteur entre le niveau normal du sol et la corniche : maximum = 4,50m ", en ce que le projet propose une hauteur de 8,50m au niveau des façades latérales et arrières;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 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 :

08/02/2023 : dépôt de la demande;

22/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/05/2023 : réception des compléments;

22/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

30/05/2023 au 13/06/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : 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 :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure;
- L'avenue du Prince d'Orange comporte plusieurs grandes propriétés, dont celle sur laquelle porte la demande;
- La grande villa comprenant deux appartements en situation existante de droit sur laquelle porte la demande est implantée dans une parcelle de fond qui constitue le lot 2 du PL n°76;
- Elle présente un gabarit R+1+toiture mansardée;
- Elle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récemment (PU n°16-46543-2022) qui portait sur :
 - La mise en conformité de plusieurs éléments car celle-ci n'avait pas été construite à l'origine comme dessiné initialement sur les plans de permis;
 - La réalisation d'une isolation extérieure revêtue d'un crépi de ton clair;
 - La réfection de la toiture avec un remplacement de la couverture en ardoises sur les façades mansardées par un revêtement en zinc anthracite, comme l'immeuble sis à front de rue;
 - La création d'un escalier intérieur reliant l'appartement du +1 avec son local annexe du rez-de-chaussée;
 - L'adaptation de quelques baies de fenêtres dans le but d'apporter de la lumière naturelle supplémentaire sans modification des vues vers les propriétés voisines;
 - La redistribution de certains espaces intérieurs : les chambres de bonne du niveau inférieur sont supprimées et les espaces de vie aux niveaux supérieurs sont légèrement améliorés (cuisine rendue ouverte et salle de bains améliorées)

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

- La réunification des deux logements en une seule habitation;
- L'isolation des façades et leurs recouvrements par une brique de ton gris;
- Le remplacement des châssis et porte d'entrée par des châssis en aluminium de teinte gris/noir;
- Le démontage de la toiture et son remplacement par un étage complet à toiture plate;
- La construction d'une piscine de 45m² et l'agrandissement des terrasses en façade avant et arrière;

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

- en matière de programme :
 - le projet de réunir deux logements afin d'offrir un grand logement confortable de 466m² au sein d'une belle parcelle de fond de 23a43ca est qualitatif et peut s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit général du bâtiment reste identique malgré les modifications importantes souhaitées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'accès aux emplacements de parking se fait malheureusement fortement en profondeur dans le terrain mais celui-ci existe depuis la construction de l'immeuble et répond aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 et peut donc être conservé;
 - ces emplacements nécessitent une aire de manœuvre importante en fond de parcelle ne laissant plus beaucoup de surface de jardin;
 - dès lors, l'ajout d'une piscine dans le jardin situé en façade avant supprime encore des zones de jardin en pleine terre, ce qui n'est pas qualitatif;
 - le projet prévoit une zone pour le placement de panneaux solaires et/ou photovoltaïques mais ne précise pas si le solde de la toiture sera végétalisée : il y a lieu de végétaliser celle-ci
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le tronçon de l'avenue du Prince d'Orange dans lequel s'inscrit la demande n'est pas pourvu d'un égout public.

- il y a lieu à terme de se conformer au règlement communal d'urbanisme en la matière, à savoir :
 - « *S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.*
 - Dans l'attente de la possibilité de raccordement, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle. Les eaux résiduaires traitées par le système d'épuration seront, par ordre de préférence décroissant :
 - a) rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales.
 - b) infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourrait éventuellement rencontrer.
 - L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur; cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.
 - L'infiltration d'eau usée dans le sol ne sera accordée qu'exceptionnellement en cas d'impossibilité motivée de raccordement à l'égout public ou d'absence de celui-ci et doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. L'infiltration d'eaux pluviales ne requiert pas de permis d'environnement.
 - Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.
 - Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Si le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, les canalisations seront soumises à un test d'étanchéité avant leur mise en service. »;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet propose une esthétique massive de par le choix d'une brique grise qui sera perceptible depuis les propriétés voisines (24 et 16 Maréchal Ney), ce qui ne peut s'envisager;
 - il y a lieu de prévoir un revêtement en brique de teinte claire afin de s'harmoniser avec le cadre bâti, à l'instar du bâtiment n°97 à rue rénové récemment;

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 et la demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°2.3.3 lot de fond – implantation qui prescrit « L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 m de celle-ci. Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : - hors sol à 1/7 de la superficie nette de la parcelle (OS : 14,28 %) - en sous-sol à 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %). » :

- Le bâtiment existant présente déjà une emprise importante de 380m² (taux d'emprise situation existante) qui dépasse déjà le maximum autorisé de 334,70m² (2343m² de terrain/7) de 45,30m²;
- Le projet possède une emprise de 425m² (380m²+45m² piscine) et dépasse donc de 90,30m²;
- L'ajout d'une piscine accentue donc encore la dérogation;
- Cependant, l'article 13. Zone de jardin précise « Elle est libre de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscine, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone. ».
- Il y a donc lieu d'implanter la piscine dans la zone de jardin (et non dans la zone constructible du PPAS);
- Il y a lieu de fournir un plan de géomètre reprenant précisément l'implantation des arbres à hautes tiges, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol et proposer la plantation d'arbres à hautes tiges afin d'améliorer encore les qualités paysagères du jardin dans lequel s'incra une piscine, élément peu écologique;

En ce qui concerne le motif d'enquête et la demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°2.3.4 lots de fond - gabarit qui prescrit "La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7 m maximum. Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7 m en aucun point."

- Le projet propose une hauteur de 8,50m au niveau des façades latérales et arrières;
- Cette hauteur est liée à la déclivité du terrain mais ne génère aucune nuisance en terme d'ensoleillement sur les propriétés voisines par rapport à la situation existante;

En ce qui concerne le motif d'enquête et la demande de dérogation suivante au permis de lotir : non-respect de l'article n°3) gabarit des constructions qui prescrit "B) sur le lot n°2 - a) hauteur entre le niveau normal du sol et la corniche : maximum = 4,50m " :

- Le projet propose une hauteur de 8,50m au niveau des façades latérales et arrières;
- Le bâtiment transforme une toiture mansardée en un étage complet, mais ne modifie pas réellement la hauteur générale du bâtiment;

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

- Implanter la piscine dans la zone de jardin (et non dans la zone constructible du PPAS);
- Fournir un plan de géomètre reprenant précisément l'implantation des arbres à hautes tiges, , leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol et ne pas implanter la piscine sous la couronne des arbres;
- Prévoir la plantation d'arbres à hautes tiges afin d'améliorer encore les qualités paysagères du jardin;
- Végétaliser les parties non recouvertes de panneaux solaires au niveau de la toiture principale de la maison;
- Prévoir des briquettes de teinte claire afin de s'harmoniser au cadre bâti immédiat;
- Se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme sur la gestion des eaux et modifier le plan d'égouttage en conséquence;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison unifamiliale est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la piscine, des teintes de matériaux et la végétalisation des nouvelles toitures;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet devra se conformer davantage au règlement;

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 permis de lotir, articles n°2.3.3 implantation lot de fond et n°2.3.4 gabarit et n°3 gabarit – 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 28/06/2023

objet n° 13

Dossier 16-46789-2022 - Enquête n° 100/2023

Situation : Avenue Georges Leconte 37

Objet : modifier une verrière en façade arrière en vue de créer une terrasse accessible depuis les pièces de vie du premier étage, et permettre de rejoindre la jardin; isoler la façade arrière; mettre en conformité les aménagements minéralisés de la zone de recul au regard de la situation de droit du permis d'urbanisme 16-32958-1996

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46789-2022 introduite en date du 16/12/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier une verrière en façade arrière en vue de créer une terrasse accessible depuis les pièces de vie du premier étage, et permettre de rejoindre la jardin; isoler la façade arrière; mettre en conformité les aménagements minéralisés de la zone de recul au regard de la situation de droit du permis d'urbanisme 16-32958-1996 sur le bien sis avenue Georges Leconte 37;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 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 l'immeuble voisin n° 35 font les observations suivantes :*
 - *la limite mitoyenne sera intégralement revue par la création d'un nouveau mur;*
 - *la hauteur du nouveau mur sera très impactante. Il s'indique de revenir à une situation plus légère;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/12/2022 : dépôt de la demande;

30/01/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/03/2023 : réception des compléments;

15/05/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/05/2023 au 13/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : 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 relativement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignement et comporte des constructions inscrites en recul et implanté en ordre fermé par groupements, ou en ordre ouvert;
- L'immeuble n°37 sur lequel porte la demande, est implantée le long de l'avenue Georges Leconte, dans le tronçon compris entre l'avenue Louis Thévenet à l'Ouest et l'avenue François Folie à l'Est;

- La parcelle cadastrée n°109Y3, sur laquelle porte la demande, est orientée Nord en façade principale et le jardin privatif est orienté au Sud;
- La maison n°37 sur laquelle porte la demande, présente un gabarit R + 2 + toiture à versants. L'immeuble est une construction issue du permis d'urbanisme 16-11314-1938, il a été successivement transformé suite aux permis d'urbanisme 16-14077-1949 et 16-32958-1996 (réalisation d'une serre solaire);
- Le bâti environnant est assez hétéroclite;
- La maison de droite (n°35) présente la même typologie, et dispose d'une terrasse au premier étage, mais inscrite en recul franc par rapport au bien faisant l'objet de la demande et adossée à un mur en attente existant (permis d'urbanisme 16-46107-2021) ;
- La maison de gauche (n°41) est un immeuble de 2 logements contemporain construit après 2009;
- Le couvert végétal est dense au niveau du jardin, tandis que la zone de recul a été entièrement minéralisée et le jardinet de pleine terre y a été supprimé;
- Le relief est descendant depuis la rue vers le fond de la parcelle;

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

- L'objet de la demande vise à modifier la façade arrière qui comporte une verrière apportant un inconfort thermique important;
- Le remplacement de cette verrière par un élément moins vitré, réduit l'espace intérieur inutilisable (ouvert sur 2 étages). Cette fermeture permet la création d'une terrasse communiquant avec les pièces de vie mais permettant également un accès au jardin plus praticable;
- Pour une question de stabilité, la terrasse repose sur le mur mitoyen qui sera rehaussé de manière à ne pas avoir de vues directes vers le voisin mitoyen. Le voisin n° 35 a d'ailleurs marqué son accord pour cette rehausse. La terrasse se trouve à plus de 190cm du voisin de droite;
- Ceci permet de ne pas empiéter sur le jardin étant donné que l'emprise au sol est inchangée (châssis du rez-de-chaussée remplacé à l'identique), tout en apportant un espace extérieur qualitatif aux habitants. La terrasse surplombe donc cet espace mais n'entrave pas la perméabilité du sol laissé libre en-dessous;
- Les propriétaires profitent de ces travaux pour isoler l'entièreté de la façade arrière de manière à améliorer les performances énergétiques de l'habitation;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en augmentant ses espaces de vie, et en améliorant les relations vers le jardin paysager;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison d'habitation unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont conservées en proposant des espaces de vie plus généreux et davantage orientés vers le jardin paysager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante dans le gabarit de la verrière existante en intégrant son volume à la maison, et la terrasse déborde de cette emprise ;
 - les espaces de vie étant localisés au premier étage, le projet propose de les étendre vers l'extérieur au moyen d'une terrasse débordante nécessitant la création d'un mur mitoyen imposant. Cette profondeur est accentuée par la mise en œuvre d'un escalier extérieur permettant de rejoindre le jardin en contrebas;
 - le jardin est accessible depuis les espaces de vie au moyen d'un escalier interne implanté à l'arrière de la maison. La situation projetée propose de modifier (remonter) le niveau du jardin contre le jardin d'hiver, ce qui complexifie l'accès au jardin paysager par rapport à la situation existante de droit et ne peut dès lors pas s'envisager ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin sont conservés, hormis en bordure du jardin d'hiver en contrebas;
 - les aménagements paysagers de la zone de recul ont été réduits au regard de la situation existante de droit, engendrant une importante aire minéralisée permettant le stationnement de 2 voitures, ce qui ne peut s'envisager au regard de la Règlementation en vigueur ni des objectifs en matière de développement qualitatif dans les perspectives de la rue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la dérogation en matière de profondeur au regard de la maison mitoyenne de droite n° 35 ne peut s'envisager, car très impactante du fait de la création du mur mitoyen pour justifier la nouvelle terrasse;
 - la profondeur de bâtisse dérogatoire est accentuée par la mise en œuvre d'un escalier extérieur permettant de rejoindre le jardin en contrebas;
 - la maison unifamiliale dispose d'un jardin paysager directement accessible depuis les espaces de vie via un escalier interne (situation existante de droit);
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - la zone de recul a été pratiquement entièrement minéralisée au regard de la situation existante de droit, ce qui permet le stationnement de 2 véhicules alors que la maison dispose d'un garage privatif, ce qui ne peut s'envisager au regard de la Règlementation en vigueur ni des objectifs en matière de développement qualitatif dans les perspectives de la rue;

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

- renoncer à l'aménagement de la terrasse telle que présentée au premier étage et, par conséquent, à l'escalier extérieur, et en envisageant éventuellement un aménagement sur l'emprise du jardin d'hiver, tout en veillant à respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues au moyen de reculs non accessibles et sans création de rehausses ;
- restituer la haie mitoyenne au droit de l'extension (jardin d'hiver);
- restituer la situation existante de droit de la zone de recul en y prévoyant des aménagements paysagers pérennes sur sa majeure superficie et en plantant une haie à l'alignement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la reconversion de l'ancienne verrière au profit de l'agrandissement des espaces de vie peut s'envisager moyennant la réduction de l'impact des interventions extérieures;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les interventions seront plus mesurées et davantage paysagères;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements paysagers de la zone de recul seront renforcés;

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 dérogation au plan règlement régional d'urbanisme, article n°4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2023
objet n° 14

Dossier 16-46873-2023 - Enquête n° 102/23

Situation : Rue de Wansijn 31

Objet : modifier le pan de toiture arrière, aménager les combles, reconstruire la lucarne en infraction, en façade avant, poser des panneaux photovoltaïques et mettre en conformité une situation de fait

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46873-2023 introduite en date du 08/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le pan de toiture arrière, aménager les combles, reconstruire la lucarne en infraction, en façade avant, poser des panneaux photovoltaïques et mettre en conformité une situation de fait sur le bien sis rue de Wansijn 31;

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° 9 - QUARTIER WANSYN (A.R. 20/05/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°l.e - Hauteur maximum qui prescrit "Les toitures seront à versants et couverts de tuiles rouges, à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : de 40 à 45°", en ce que le prescrit ne prévoit pas de lucarnes et en ce que le nouveau pan de toiture arrière est de 38°;
 - non-respect de l'article n°l.f - Matériaux extérieurs qui prescrit "façades à rue et latérales : Pierres naturelles et briques de parement. Les pierres reconstituées seront tolérées sauf pour plinthes et appuis. Les crépis sont proscrits. Teinte des briques de parement : dans la gamme des rouges. Pour les façades postérieures : les enduits et crépis sont interdits", en ce qu'il est prévu des recouvrements de lucarne en « siding » en fibre-ciment en façade avant et qu'il est prévu du crépi au niveau de la rehausse en façade arrière;
 - non-respect de l'article n°IV - Zones de cours et jardins qui prescrit "Les constructions secondaires, quelles qu'en soient la nature et la destination, seront interdites", en ce qu'il existe une cabane de jardin en fond de parcelle;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que l'isolation de la toiture induit un dépassement des deux profils de toiture des biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 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 :

08/02/2023 : dépôt de la demande;

13/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/04/2023 : réception des compléments;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/05/2023 au 13/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : 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 :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, composé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement, au gabarit variant de R+1+toiture à R+2+toiture ou toit plat;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite à l'alignement et en mitoyenneté dans les années 1970, il n'existe pas de dossier d'archive, hormis pour son agrandissement dans les années 1990, le permis d'urbanisme n° 16-32315-1994;
- En situation de fait, entre 1987 et 1996, la lucarne en façade arrière a été agrandie et une lucarne en façade arrière a été construite;
- Egalement entre 1987 et 1996, une cabane de jardin a été construite en fond de parcelle, sans l'octroi du permis d'urbanisme;
- Par ailleurs, suite à l'octroi du permis d'urbanisme d'agrandissement de 1994, la terrasse en façade arrière, s'est réduite à un pallier et un escalier en colimaçon descendant vers le jardin;
- La maison mitoyenne de gauche, n°33, est de même gabarit, profondeur et hauteur;
- L'ensemble des deux maisons unifamiliales, à gauche, n° 27-29 ont été construites suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-30850-1989, cependant les corniches n'ont pas été alignées tel que demandé;
- Le jardin est largement végétalisé et en pleine terre;

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

- La rehausse et la rénovation de la toiture avec repose d'un recouvrement en tuiles de terre cuite de ton rouge;
- Démolition et reconstruction de la lucarne en façade avant avec un recouvrement « siding » en fibre-ciment de ton gris clair;
- Le réaménagement complet de l'ensemble des niveaux avec modifications au niveau du cloisonnement;
- L'isolation de la façade arrière avec une finition en crépi de ton clair;
- La pose de panneaux solaires sur le versant arrière de la toiture;

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

- Le programme prévoit d'une part des modifications structurelles afin d'agrandir une maison unifamiliale et d'autre part de mettre en conformité les éléments suivants :
 - La construction d'une cabane de jardin de 7,60m² en fond de parcelle;
 - La réduction de la terrasse à l'étage au profit d'un pallier d'accès pour un escalier hélicoïdal menant au jardin;
 - L'aménagement des combles, avec prolongation de l'escalier et percement d'une trémie;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - la rehausse permet d'aménager au niveau des combles, au moins 4 chambres et une salle-de-douche;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'isolation par l'extérieur de la toiture, induit un dépassement des deux profils des toitures qui lui sont mitoyennes;
 - en ce qui concerne la terrasse non conforme à la situation existante de droit, il est à noter que la situation de fait est bien plus acceptable considérant que le PPAIS interdit toute saillie en façade postérieure;
 - en effet, il a juste été aménagé un palier en escalier, ne permettant en aucun cas la station prolongée et uniquement pour le passage jusqu'à un escalier hélicoïdal menant au niveau du jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification de l'aménagement du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - pour l'égouttage, il est prévu un repiquage sur le réseau existant et aucune modification du raccordement existant;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - Les panneaux photovoltaïques sont situés au niveau du versant arrière, non visible depuis l'espace public, et permettent d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Article I.e - hauteur maximum :
 - En ce qui concerne la pente de toiture :
 - La dérogation d'à peine 2 degrés, non visible à l'œil nu, permet de s'aligner sur le profil de la toiture du bien mitoyen de droite, bien que ce dernier ait été construit en infraction;
 - Cet alignement permet par ailleurs de ne pas dépasser la hauteur du bien mitoyen le plus haut et se conformer de cette manière à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Il est à noter que les corniches n'étaient pas alignées en façade arrière, déjà en situation existante de droit;
 - D'autant plus que la rehausse de ce pan de toiture, permet de supprimer une lucarne en infraction et dérogatoire, peu esthétique, combinée avec la façade pignon, tout en proposant un espace habitable qualitatif;
 - Au regard de ces éléments, la dérogation est acceptable;
 - En ce qui concerne la lucarne, en façade avant, à reconstruire :
 - L'article I.b, indique que les groupes de bâtisses doivent former un ensemble homogène;
 - Le groupe de maison ne comporte aucune lucarne hormis pour la maison d'about, n°39 qui comporte une petite lucarne au niveau de la croupe de la toiture et hormis l'immeuble mitoyen de droite qui a fait fi de l'ensemble des prescriptions du PPAS et en infraction;
 - Il est à noter que l'habitation au n°25 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la construction de lucarnes, au motif d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement en duplex. Ce permis d'urbanisme, encore valide, n'a pas encore été mis en œuvre;
 - Bien que le PPAS ne prévoit pas de construction de lucarnes, il ne l'interdit pas non plus;
 - Considérant que cette lucarne, répond aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, elle peut être envisagée ;
 - Au regard de considérations techniques, il est exclu de se conformer à un recul d'au moins 60cm afin de diminuer la dérogation ;
 - De ce fait, il y a lieu de trouver une autre solution afin de limiter son impact, en proposant par exemple un matériau permettant des profilés plus fins ;
 - Article I.f - matériaux extérieurs :
 - Au niveau de la façade arrière :
 - Le crépi n'est pas toléré au niveau des façades postérieures ;
 - Considérant qu'il s'agit d'une finition au-dessus d'un isolant et que la surface reste limitée et qu'en raison de la forme de la verrière, la pose d'une briquette est peu réaliste ;
 - Considérant par ailleurs que cette partie est minime par rapport à la surface de la façade arrière, la dérogation peut être envisagée ;
 - Au niveau de la façade avant :
 - Il y a également lieu de proposer un matériau plus compatible avec la volonté du PPAS de maintenir des matériaux naturels;
 - Considérant qu'il est par ailleurs, demandé de réduire l'impact de la lucarne, il doit être proposé un matériau tel que le zinc qui correspond aux matériaux autorisés par le PPAS et qui permet des profilés plus fins ;
 - Article IV - zone de cours et jardins :
 - Toutes les constructions secondaires sont interdites par le PPAS;
 - Cet abri jardin de presque 8m², doit être démonté, à l'instar des autres parcelles qui ne comportent aucune construction secondaire au niveau des jardins;
 - En effet, l'ensemble des jardins, sont uniquement destinés à comporter des espaces paysagers plantés et en pleine terre;

- Les espaces de caves étant de bonne dimensions et aisément accessibles depuis le jardin, il est possible d'y prévoir le stockage des accessoires de jardin, suite à la suppression de l'abri;
- Considérant qu'en séance, l'architecte a confirmé que cet abri serait supprimé, tel qu'indiqué sur les plans, la dérogation est supprimée ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivant un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - la hauteur de toiture est légèrement rehaussée afin d'être isolée par l'extérieur;
 - cette rehausse ne porte qu'au niveau de la toiture et n'impact que les toitures des biens qui lui sont mitoyens;
 - considérant les volontés écologiques actuelles d'augmenter les performances énergétiques des constructions, les biens qui lui sont mitoyens seront dans un avenir proche, également isolés et rehaussés;
 - la dérogation est acceptable;

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

- Proposer un recouvrement en zinc au niveau de la lucarne ;
- Revoir les proportions entre les pleins et les vides au niveau de cette lucarne, en profitant des profilés plus fins du zinc ;

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 matériaux et de proportion de lucarnes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit limiter les impacts dérogatoires;

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, article I.e et 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 28/06/2023
objet n° 15

Dossier 16-46964-2023 - Enquête n° 110/23

Situation : Rue du Repos 56

Objet : modifier l'aspect, isoler les 3 façades d'une maison unifamiliale, construire une extension en toiture et aménager un cabinet médical (kiné) au sein de l'habitation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46964-2023 introduite en date du 12/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'aspect, isoler les 3 façades d'une maison unifamiliale, construire une extension en toiture et aménager un cabinet médical (kiné) au sein de l'habitation sur le bien sis rue du Repos 56;

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 l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "La toiture ne peut 2° pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës ", en ce que le projet prévoit une extension en toiture qui dépasse la hauteur du bâtiment mitoyen de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *craintes des propriétaires des maisons situées avenue Wolvendael par rapport à l'extension proposée en façade arrière et particulièrement sur les vues depuis la terrasses demandées en toiture;*
- *la dérogation à l'article 6 ne devrait pas être acceptée – incidence sur les propriétés situées avenue Wolvendael et la terrasse ne devrait pas accessible;*
- *opposition au projet pour les raisons suivantes : projet inesthétique + projet dérogatoire à l'article 3 du RRU car la demande d'isolation de la façade impliquerait que les façades mitoyennes ne seraient plus dans le même alignement + projet dérogatoire à l'article 6 du RRU car la demande implique une augmentation de la hauteur du bâtiment et impactera les voisins situés en face de celui-ci + terrasse créant des nuisances potentielles + cabinet médical et bureau créeront des problèmes de mobilité dans une rue résidentielle + manque de respect de l'architecture moderniste de la maison + le matériau en liège ne s'accorde pas au cadre bâti;*
- *opposition au projet pour les raisons suivantes : l'extension en hauteur apportera des nuisances en matière d'ensoleillement pour le voisin n°54 + l'accès au cabinet par une entrée latérale induirait également des désagréments pour le voisin;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/04/2023 : dépôt de la demande;

13/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/03/2023 : réception des compléments;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

30/05/2023 au 13/06/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 05/05/2023 :

2. Martinets dans le quartier

- ➔ *Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place*
- ➔ *Prévoir des nichoirs sur la maison*

→ **Nichoirs martinets**

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.
- A noter que le martinet peut cohabiter avec d'autres espèces d'oiseaux cavernicoles (rougequeue noir, moineau domestique, mésanges) sur le même site pour autant que les cavités soient suffisamment nombreuses pour éviter la compétition;

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 majoritairement en ordre fermé le long de ce tronçon de voirie excepté en ce qui concerne la parcelle faisant l'objet de la demande qui accueille une maison 3 façades;
- La maison faisant l'objet de la demande s'implante dans la partie de la rue du Repos entre le Dieweg et l'avenue de Wolvendael;
- La maison n°58 sur laquelle porte la demande présente un gabarit de type maison bel étage R+2+toiture plate avec un sous-sol sur l'ensemble de la construction semi enterré;
- Elle est implantée en recul (3,5 mètres) par rapport à l'alignement à rue;
- Sa façade latérale gauche est espacée de seulement 1,60 mètres de la limite mitoyenne de gauche et accueille donc des fenêtres qui dérogent au code civil (implantées à 1.60m de la limite mitoyenne). Un accord sous seing privé existe pour la servitude de vue pour ces baies existantes;
- Elle présente également un mur pignon du côté droit aveugle qui dépasse le profil de la maison mitoyenne de droite n°60 qui présente un gabarit inférieur à la maison faisant l'objet de la demande;
- Elle possède un garage et l'accès à la maison se fait via la façade latérale gauche;
- Le jardin est orienté à l'Est / Nord-Est;
- Elle date de 1934 mais a fait l'objet de nombreuses transformations (PU n° 16-21306-1960 : agrandissement, PU n° 16-28655-1980 terrasse et véranda, PU n° 16-37314-2006 : aménagement d'une terrasse en toiture);

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

- L'isolation de toutes les façades et la modification de l'esthétique de la maison dans son ensemble : l'application d'un bardage en liège uniformisant davantage l'ensemble construit;
- Le remplacement des menuiseries;
- La création d'une extension au rez-de-chaussée en zone latérale afin de créer un sas d'entrée;
- La création d'une extension en toiture;
- La création d'une terrasse en toiture en contact avec le nouveau volume;
- L'aménagement d'un cabinet médical (kine)- activité de l'occupant- au niveau du sous-sol;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
 - en offrant un meilleur confort thermique par la mise en place d'une meilleure enveloppe isolée;
 - en offrant un sas d'entrée permettant de couper le froid au niveau des pièces de vie;
 - en offrant des réaménagements intérieurs de qualité;

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

- en matière de programme :
 - l'aménagement d'un cabinet médical utile au propriétaire au sein d'une habitation est une affectation accessoire qui peut s'envisager;
 - ce cabinet s'inscrit judicieusement au sein de l'espace existant au niveau du sous-sol semi-enterré;

- pour rappel, la modification de la destination d'une partie d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession médicales ou paramédicales de moins de 75m² est dispensée de permis d'urbanisme au sein d'une habitation. Extrait de l'AGRBC du 13/11/2008 modifié le 22/03/2022, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance" : « **Art. 13. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir et ne nécessitent pas la mise en œuvre de travaux soumis à permis d'urbanisme, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :1° la modification de la destination d'une partie d'un logement en vue de **permettre l'activité d'une profession libérale, en ce compris les professions médicales et paramédicales, d'une entreprise de service intellectuel, de production de services matériels et/ou de bien immatériels, exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, ou de cours particuliers pour autant que ces activités soient accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ou à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité, et que la superficie de plancher affectée à ces activités soit inférieure ou égale à 75 m2.**** »
- Cependant, le nouvel accès proposé ne peut pas s'envisager tel que proposé. En effet, celui-ci entraîne une trop grande intervention en zone latérale proche de la limite mitoyenne : il y a lieu de prévoir un autre accès, soit via le garage existant, soit via l'escalier situé en façade arrière menant au sous-sol ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en ce qui concerne l'extension latérale :
 - l'extension proposée en façade latérale au niveau de l'entrée s'inscrit dans l'alignement de la façade latérale préexistante et peut s'envisager;
 - cette petite extension vitrée permet d'offrir une coupure thermique importante pour l'habitation tout en s'intégrant au volume bâti existant;
 - la façade latérale existante et ses baies de fenêtres s'inscrivent à moins de 1,90m de la limite mitoyenne. L'acte d'achat précise au sein d'un article intitulé « conditions spéciales » existence de servitude de vues et de jour au profit du bien vendu... » que ces vues sont autorisées;
 - en ce qui concerne la réalisation d'une nouvelle paroi dans laquelle s'inscrit des vitrages inscrits également à moins de 1,90m de la limite mitoyenne de droite, il y a lieu de se conformer au Code civil (soit prévoir des vitrages translucides, soit obtenir l'accord des propriétaires voisins et acter cet accord auprès d'un notaire);
 - en ce qui concerne l'isolation des façades et le fait que la façade avant ne soit plus dans le même alignement que le cabanon de la maison voisine de droite n°60 :
 - ce débordement de 20cm (épaisseur de l'isolant) déroge à l'article 3 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - ce débordement se fait sur la zone de recul privée de la parcelle et ne portera aucun préjudice à la propriété voisine dont le corps de maison principal est implanté à 2m de la limite de propriété;
 - ce débordement est nécessaire à l'isolation prévue en vue d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et est une démarche à encourager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit l'aménagement d'un accès au cabinet le long de la façade latérale de gauche et la création d'un escalier permettant d'accéder au sous-sol;
 - cet escalier et le mur de soutènement qui sera nécessaire à sa réalisation s'inscrit à 40cm de la limite mitoyenne de gauche, ce qui est insuffisant pour pouvoir préserver la haie mitoyenne;
 - il y a lieu de proposer une alternative pour l'accès au cabinet;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien conserve son garage et son accès carrossable se limite à la largeur nécessaire;
- concernant l'esthétique du bâtiment:
 - l'esthétique proposée est intéressante et écologique;
 - la mise en œuvre d'une isolation en liège uniformise l'ensemble et redonne une cohérence à l'ensemble qui avait été fortement transformé et agrandi;
 - il y a lieu de soigner la mise en œuvre et de fournir plus de détail sur celle-ci : fournir le calpinage prévu ainsi que la teinte;
 - les châssis proposés en aluminium s'intègre bien à la nouvelle proposition et peuvent s'envisager. Des seuils en pierre bleue pourraient être davantage qualitatifs;
 - les choix proposés correspondent à une démarche écologique qu'il y a lieu d'encourager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - se conformer à l'avis du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;

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 pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- Bien que l'extension souhaitée en toiture soit limitée à 7m² et que celle-ci s'implante fortement en retrait en façades avant et arrière et en façade latérale de gauche;
- Elle s'inscrit le long de la mitoyenneté de droite et induit une rehausse, qui même si elle sera peu visible depuis l'espace public (car cachée derrière le pignon de la maison mitoyenne de droite n°60 qui présente une toiture à versant implantée à 2m du mur mitoyen rehaussé), le volume sera fort visible depuis les propriétés situées en face et derrière au niveau de l'avenue Wolvendael;
- La maison présente une belle superficie de (256m²) et de nombreuses chambres (6 en situation de droit), l'ajout d'un bureau pourrait s'envisager au 1ier ou au 2ième étages au sein des volumes existants;
- Le souhait d'implanter une terrasse bien orientée au dernier étage est trop préjudiciable pour les propriétés voisines. En effet, celle-ci est implantée sur une plateforme très haute qui crée un effet mirador qui ne peut pas s'envisager en zone résidentielle;
- Cette plateforme ne peut pas être exploitée en terrasse car celle-ci risqué de créer trop de nuisances (visuelles ou sonores) sur les propriétés voisines;

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

- proposer une alternative pour l'accès au cabinet médical ;
- se conformer au Code civil en matière de servitude de vue en ce qui concerne les baies situées dans l'extension latérale au rez-de-chaussée : soit les rendre translucides, soit obtenir l'accord du propriétaire voisin n°58 et acter cet accord auprès d'un notaire;
- ne pas construire d'extension en toiture (une trappe pourrait s'envisager pour l'entretien des panneaux);
- ne pas exploiter la toiture de la maison en terrasse et prévoir une toiture verte pour les zones non couvertes de panneaux solaires;
- fournir le calpinage prévu pour l'isolant en liège ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension et l'isolation de l'enveloppe est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concerne qu'un petit volume de 7m²;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet s'accordera davantage au cadre bâti en matière de hauteur;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :

- Se conformer aux conditions du service de l'Environnement;

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°3 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 28/06/2023
objet n° 16

Dossier 16-46915-2023 - Enquête n° 088/23

Situation : Rue Vanderkindere 444-448 - Rue de la Primevère 19

Objet : démolir une ancienne station-service et des logements et construire un immeuble mixte de commerce et de logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46915-2023 introduite en date du 10/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une ancienne station-service et des logements et construire un immeuble mixte de commerce et de logements sur le bien sis rue Vanderkindere 444-448 - rue de la Primevère 19;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

que la demande est régie par les articles du RCU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade avant qui prescrit "être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que les nouvelles façades, autant du côté de la rue Vanderkindere que de la rue des Primevères, dépassent la hauteur des façades les plus hautes;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la hauteur du bâtiment dépasse la hauteur des deux biens qui lui sont mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2023 au 30/05/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Multiplés dérogations avec nombreux préjudices pour le voisinage;*
- *Rompt l'équilibre entre le résidentiel et le commercial;*
- *Trop nombreuses terrasses;*
- *Projet trop dense;*
- *Zones de livraison en voirie va impacter le trafic;*
- *Induit de nombreuses vues sur les parcelles mitoyennes et environnantes et d'autant plus avec le potager partagé en toiture;*
- *Impact du bruit en intérieur d'ilot;*
- *Bruit dus aux pompes à chaleur;*
- *Impact sur la perte d'ensoleillement au sein de l'ilot;*
- *Erreurs dans l'étude d'ensoleillement;*

- Absence d'image de synthèse pour l'arrière dans le dossier;
- Projet trop massif, en raison du gabarit et des teintes;
- Le jardin ne sera jamais végétalisé en raison de l'orientation Nord, de ce fait le recul est trop faible;
- Impact sur le parking déjà problématique;
- Trop peu de garages pour le nombre de logements;
- Impact de l'implantation d'une grande surface commerciale dépourvue de parking et de zone de livraison (hormis une en voirie);
- Chantier de grande ampleur et de longue durée avec possible dégâts pour les bâtiments situés à proximité du chantier (fissures des murs, dégâts aux vitrines..);
- Impact sur le chiffre d'affaire;
- Dévalorisation des biens de l'ilot;
- Aspects peu écologiques du projet allant à l'encontre de l'intérêt commun et contraire aux objectifs de la Commune;
- Bon nombre d'emplacement de vélos;
- L'étude sur la pollution du sol doit être réalisée par le demandeur sur la totalité des parcelles environnantes;
- La ZICHEE de la place qui d'Arezzo doit être pris en compte;
- Demande de supprimer un niveau;
- Demande de poser des murs anti-bruit;
- Chantier de trop grande ampleur;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre IV (portes intérieures) et à l'article 6 du Titre VIII (nombre de parking à prévoir pour un immeubles de logements), ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/03/2023 : dépôt de la demande;

11/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis;

28/06/2023 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 11/05/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 11/05/2023 et sera rendu en cours de procédure :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche. Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 26 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés privées.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

La proposition de schéma de gestion des eaux pluviales est erronée et semble méconnaître l'existence du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, qui prime pourtant sur toute autre réglementation régionale.

En rassemblant les informations contenues dans la note technique gestion des eaux, le plan 201 et le plan 208, on comprend que les eaux pluviales seront collectées dans 4 citernes de 4m³ chacune disposées sur la mezzanine de la rampe de garage, avant envoi vers une citerne percolante de 15 m³ installée dans une aire de seulement 36 m² de pleine terre, à seulement un mètre de distance du bâtiment à ériger comme du bâtiment sis au n° 442 de la rue Vanderkindere, avant de revenir sous la rampe de garage dans un bassin d'orage de 19 m³.

Il est très fortement déconseillé d'infiltrer les eaux dans le sous-sol à moins de 5 mètres des constructions, et a fortiori dans un sous-sol qui aura été profondément remanié lors du chantier et ne sera donc plus homogène.

Il est demandé de corriger les plans 201, 208 et 212 pour abandonner l'infiltration, trop risquée à cause de la trop grande proximité des constructions. Il est demandé de fournir un schéma de gestion des eaux pluviales avec indications des raccordements et renseignant la vidange du bassin d'orage à débit ralenti (diamètre 40 mm) vers l'égout public.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion>.

Adaptation du projet au domaine public

Principes généraux :

- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, par exemple pour le faire correspondre au niveau d'un accès privé.
- Si un accès PMR est nécessaire, l'aménagement ne peut en aucun cas être prévu sur le domaine public ; un éventuel plan incliné doit être établi exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale du trottoir ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au prescrit du RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet propose de retravailler le profil en long du trottoir de la rue de la Primevère en y aménageant trois paliers au droit de chaque accès piéton et carrossable pour amener le trottoir public au niveau des seuils privés. Les deux paliers au droit des accès piétons seraient alors suivis de rampes dépassant les 20 % sur une faible longueur (70cm et 1,1m). Le profil AA (plan n° 208) révèle d'ailleurs une pente transversale de 4 à 5 %, le profil DD s'abstenant de représenter le trottoir.

Cette remodelisation du profil en long du trottoir ne peut pas être validée : le profil en long doit rester le plus rectiligne possible et si un accès PMR est souhaité, il doit être réalisé en intérieur de parcelle privée.

Il est donc demandé de corriger les plans numéros 202, 208, 211, 212 et 214 pour maintenir rectiligne le profil en long du trottoir, ramener les pentes transversales à 2% et aménager les rampes PMR en domaine privé.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 11/05/2023 et émis le 19/05/2023 :

Considérant que le projet se situe dans une zone où sont présents des martinets et des moineaux;

Considérant que le projet prévoit 38m² de pleine terre, 8 places de parking, 30 places vélos, des toitures vertes (intensive – semi intensive – extensive);

Considérant que le projet gère les eaux de pluie successivement via 4 x 4m³ de citerne d'eau de pluies pour réutilisation, un bassin d'orage de 19 m³ et une citerne infiltrante de 15m³;

Avis favorable à condition de prévoir des nichoirs pour les 2 espèces présentes dans la zone sur/dans le nouveau bâtiment, nichoirs posés selon les fiches de Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/accueillir-la-faune-dans-son-batiment-et-ses-abords>)

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 11/05/2023 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/05/2023;

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 font apparaître ce qui suit :

- Le quartier d'habitation, urbanisé en ordre continu, comprend la rue Vanderkindere, artère commerciale de quartier très active;
- La rue Vanderkindere comprend de nombreux immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- Le tronçon dans lequel se situe l'immeuble sur lequel porte la demande est compris dans le liseré de noyau commercial;
- La parcelle concernée par la demande est occupée par une station-service, avec atelier et une petite surface commerciale attenante à la station-service ainsi que des logements;
- Le bâtiment situé du côté de la rue Vanderkindere, comporte aux étages, 2 logements de 2 chambres et du côté de la rue des Primevère, 1 studio au rez-de-chaussée et 2 appartements de 2 chambres aux étages;
- Ces bâtiments 446-448 et la station-service ont été construits fin des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19592-1957;
- Dans la foulée, le n°444 a également été construit dans la prolongation de l'immeuble 446-448, avec un logement supplémentaire. Il n'a pas été retrouvé trace d'un permis d'urbanisme dans les archives mais le permis d'urbanisme n° 16-34753-2000 pour la transformation de la station-service, indique au niveau des plans, la présence d'un immeuble au n°444;
- Actuellement, les immeubles situés au 444 et 446, sont traités comme un seul immeuble;
- L'auvent a été construit dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27886-1976;
- La parcelle est entièrement minéralisée;
- La station-service a arrêté ses activités en octobre 2022, le rez-de-chaussée du bâtiment est depuis à l'abandon;
- Le bien mitoyen de gauche, n°442 rue Vanderkindere est construit sur l'ensemble de la parcelle et est occupé par un garage de réparation et ne comporte qu'un seul étage sur le rez-de-chaussée;
- Le bien mitoyen de droite, n° 17 rue de la Primevère est une maison d'habitation unifamiliale avec cabinet médical accessoire, de gabarit R + 2 + Toiture à versants, et comporte un jardin;

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

- Le programme prévoit de démolir les bâtiments au niveau des n° 444 à 448 rue Vanderkindere et 19 rue de la Primevère et de reconstruire un immeuble mixte comportant une surface commerciale au rez-de-chaussée et 11 logements;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est occupé par une grande surface commerciale d'environ 327m² avec un accès privatif depuis l'angle;
 - l'accès vers les logements et le garage, se fait depuis la rue de la Primevère;
 - le premier étage, comporte 4 unités de logements, dont deux appartements de 3 chambres, 1 appartement de 3 chambres et un studio;
 - le jardin, au niveau du rez-de-chaussée, est accessible via quelques escaliers pour l'appartement de 3 chambres;
 - le 2^{ème} étage comporte la même répartition pour 4 logements;
 - le 3^{ème} étage comporte deux unités de logements, à savoir un appartement de 3 chambres, en communication avec une grande terrasse et un studio;
 - le 4^{ème} étage comporte un seul appartement de 2 chambres, avec une grande terrasse;
 - la superficie moyenne des logements, se répartit comme suit :
 - 3 studios d'une superficie moyenne d'une cinquantaine de m²;

- 5 appartements de 2 chambres d'une superficie moyenne d'environ 96,50m²;
 - 3 appartements de 3 chambres d'une superficie moyenne d'environ 128m²;
- le sous-sol comporte, les emplacements de parking, 11 caves privatives pour chacun des logements, des locaux techniques et un local poubelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les bâtiments sont implantés plus judicieusement à l'alignement, permettant de dégager l'intérieur d'îlot pour des espaces extérieurs et de jardin;
 - le gabarit du bâtiment induit des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les hauteurs de façade et de toiture;
 - suite à la démolition, le bâtiment est reconstruit sur la quasi-totalité de la parcelle hormis une zone de 38m² en pleine terre;
 - la profondeur quant à elle, se conforme à la réglementation, visée par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, applicable aux immeubles de coins;
 - l'entrée du parking a été judicieusement positionné au point le plus bas de la parcelle, au bout du bâtiment, côté rue de la Primevère;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - un jardin en pleine terre de 38 m² environ est aménagé et ce avec des plantations et au moins 1 arbres à haute tige de 2^e grandeur, à savoir un Sorbier des Oiseleurs;
 - d'une manière générale, le choix des plantations se fait pour répondre au réchauffement climatique, en proposant des espaces non-indigènes. Cependant, le climat reste une donnée variable et il y a lieu de privilégier uniquement les espaces indigènes;
 - les toitures plates sont en partie végétalisées, et il est également prévu des terrasses pour les logements, un potager collectif avec 30 cm de substrat, une zone implantée de panneaux solaires et des unités extérieures de pompes à chaleur, isolées acoustiquement;
 - les terrasses à usage privatif sont en dalles de grès cérame sur plots;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking en sous-sol, accessible depuis la rue de la Primevère, comporte 8 emplacement dont 2 destinés aux personnes à mobilité réduite;
 - le nombre d'emplacement est dérogatoire par rapport au nombre de logements, au regard de l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant, cette dérogation est atténuée par la présence d'un local vélo, d'une capacité de 30 vélos, dont 2 pour les vélos-cargo, et est accessible depuis l'entrée des logements et situé au rez-de-chaussée, via des portes automatiques;
 - 8 emplacements, sont installés via un dispositif étagé de type Vconsyst « Optima V10 », système qui a déjà fait ses preuves dans de nombreux projets comportant des espaces réduits pour le stockage des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les toitures plates sont en partie végétalisées (hors des terrasses) et de type extensive avec une surface totale de 194m²;
- en matière de traitement des façades :
 - le traitement du soubassement, dédié au commerce et aux entrées des logements et du parking, se fait via de grandes baies vitrées entrecoupées par des trumeaux revêtus de tôles anodisées de même teinte que l'ensemble des châssis, à savoir de couleur bronze;
 - au niveau des étages, les façades sont en brique de couleur naturelle avec de fins joints;
 - les façades arrières sont également en brique de parement de même teinte mais issues de la récupération après démolition;
 - les châssis de fenêtres et de porte-fenêtre sont en profilé d'aluminium de teinte bronze;
 - il est prévu des stores extérieurs de même teinte que les châssis, des garde-corps en acier de teinte bronze également, les seuils en pierre bleue et/ou en aluminium en aluminium bronze, les couvre murs et grilles de ventilations, en aluminium, ainsi que les descente d'eaux pluviales;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - le parking dispose d'une extraction motorisée dont la gaine est adossée à la cage d'escalier principal;
 - l'ensemble des techniques concernant les performances énergétiques, tendent à proposer une qualité supérieure aux exigences actuelles;

- le projet prévoit un renforcement au niveau de l'acoustique entre le commerce et les logements du 1^{er} étage;
- le chauffage :
 - Le système de chauffe est prévu en pompe à chaleur et le bâtiment n'est pas raccordé en gaz;
 - Les unités extérieures de ces pompes à chaleur sont implantées en toiture en mitoyenneté ;
 - D'un point de vue des nuisances sonores, il est plus pertinente de prévoir une seule installation que plusieurs unités ;
 - En effet, une seule unité peut être plus aisément isolée, implantée afin de préserver la quiétude des parcelles voisines ;
 - Par ailleurs, d'un point de vue de l'entretien, il est plus aisé d'entretenir une seule unité ;
 - D'autant plus que pour la durabilité, il est possible de supprimer la grosse unité en vue de positionner plusieurs unités, alors que l'inverse est impossible ;
 - Les appartements sont équipés d'un chauffage par le sol;
- en ce qui concerne la ventilation :
 - Il est prévu des installations VMC individuelles à double flux et les prises et rejets d'air des VMC se fait en toiture via des gaines techniques;
- les panneaux solaires : sont au profit des logements et le surplus est affecté au commerce;
- en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :
 - Il est prévu une citerne constituée de 4 réservoir aériens de 4000l disposés en série et alimentée par toutes les eaux pluviales récoltées sur les toitures et les terrasses du projet;
 - L'eau récupérée est affectée par gravitation aux WC du commerce et l'entretien des communs;
 - Le trop-plein de la citerne se déverse dans une citerne infiltrante implantée dans le jardin;
 - Par ailleurs, en attente des tests d'infiltration, le projet prévoit également un dispositif d'infiltration de 15m³ avec dispositif de temporisation (bassin d'orage) sous l'accès à la rampe de parking;
- la reconnaissance de l'état du sol :
 - La parcelle se situe en catégorie 0 et 3 à l'inventaire de l'état du sol, ce qui signifie que la parcelle est potentiellement polluée et polluée sans risques;
 - De ce fait, BBR Belgique SRL, produira, dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, un document contenant une actualisation de la « reconnaissance de l'état du sol » de cette parcelle;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 - les 5 logements existants dont 1 studio datent des années 1950 et ne répondent plus aux besoins actuels en matière d'habitabilité et d'autant plus qu'ils sont répartis sur 3 unités d'immeubles avec au total 3 colonnes de circulations;
 - la surface de logement supprimée est restituée et même augmentée;
 - les nouveaux logements proposés font partie d'un seul et même ensemble, comportant une seule colonne de circulation et sont plus judicieusement répartis par rapports aux ouvertures possibles au niveau des façades;
 - chacune des unités de logements comporte des extérieurs et des surfaces nettes, hauteurs sous-plafond répondant au prescrit des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - ces logements, comportent par ailleurs davantage des qualités d'habitabilité et d'apport en éclairage naturel ainsi qu'une meilleure répartition et agencement, permettant un aménagement aisé des espaces;
 - par ailleurs, il est à noter que la répartition de logements, permet la mixité au niveau du nombre de chambres, à savoir 3 studios, 5 appartements de 2 chambres et 3 appartements de 3 chambres;
 - la plupart des logements sont bi-orientés, hormis les 3 studios, donnant uniquement du côté de la rue Vanderkindere;

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - les façades sont plus hautes que les façades des 2 biens mitoyens au projet, à savoir 1,97m du côté de la rue Vanderkindere et 2,44m du côté de la rue de la Primevère;
 - il en va de même pour les hauteurs globales, avec un très fort dépassement au niveau de l'angle;
 - cependant, des reculs sont prévus par rapport aux biens mitoyens, de plus de 3m afin de concentrer la dérogation au niveau de l'angle;
 - en effet, par rapport au bâtiment situé en face, la pharmacie, le nouveau bâtiment s'inscrit dans cette même logique de marquer l'angle et d'ouvrir les perspectives;
 - en ce qui concerne les hauteurs de façades, les dépassements d'environ 2m, permettent d'amorcer sensiblement la remontée en hauteur au niveau de l'angle;
 - en ce qui concerne les hauteurs, dépassant les profils des biens mitoyens, il est à noter les éléments suivants :
 - du côté de la rue Vanderkindere le bien mitoyen de gauche, n°442 est particulièrement bas dans la skyline de la rue, avec un gabarit R + 1 et toiture plate et le nouveau bâtiment propose à cet endroit un gabarit R + 2 avec toiture plate et n'entame le 3^e niveau à 14m en recul;
 - suivant l'étude d'ensoleillement jointe au dossier, l'impact des ombres induites est faible sur le voisinage et se limite à une plateforme située au 2^e étage mais impacte fortement trois façades situées en face, rue des Primevères;
 - ces impacts en terme d'ensoleillement peuvent être réduits via la réduction en hauteur et le recul du dernier niveau ;

En guise de conclusion :

Considérant les conclusions de la réunion de projet du 16/12/2022, sollicitée par le demandeur auprès d'Urban ;
 Considérant que les instances présentes lors de la réunion de projet avaient souligné clairement les problèmes de densité et de gabarit du projet ;

Considérant qu'il a été estimé à ce stade qu'il était nécessaire de réduire le projet d'un niveau et d'appliquer un retrait sur le dernier niveau ;

Considérant que le raccord avec les constructions voisines devait également être retravaillé ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement, étayée en séance par des compléments d'informations, démontre l'impact important du projet sur le côté pair de la rue des Primevères en termes de perte d'ensoleillement et de luminosité ;

Considérant également l'impact important en termes de vues sur les jardins des maisons sises côté impair de la rue des Primevères depuis l'arrière du projet ;

Considérant que le projet n'a été modifié que très légèrement depuis la réunion de projet et que les remarques principales liées au gabarit, à la densité et aux raccords avec les voisins n'ont pas été prises en compte ;

Considérant que les éléments fournis par le demandeur dans le dossier et les explications obtenues en séance ne sont pas de nature à faire modifier le point de vue des membres de la commission de concertation concernant ces points essentiels ;

Considérant en effet que se référer uniquement à l'immeuble situé en face du projet pour justifier de la hauteur excessive de l'immeuble ne peut être un argument suffisant ;

Considérant en effet que l'implantation de l'immeuble de la pharmacie en face n'engendre pas les mêmes nuisances sur son voisinage et n'a pas le même impact sur les perspectives, tant depuis la rue Vanderkindere que depuis la place Guy d'Arrezzo que l'immeuble projeté ;

Considérant donc que les nuisances amenées par le projet sont trop importantes pour la rue des Primevères, il y a lieu de renoncer au 3^{ème} niveau et d'appliquer un retrait à l'angle pour le dernier niveau ;

Considérant qu'il y a également lieu de retravailler les raccords avec la maison mitoyenne du côté de la rue des Primevères de façon plus harmonieuse et d'étudier les terrasses en intérieur d'îlot pour limiter leur impact en termes de vue sur les jardins du côté impair de la rue des Primevères ;

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

- Renoncer au 3^{ème} étage ;
- Appliquer un retrait à l'angle au dernier niveau justifié par la réduction de la perte d'ensoleillement au niveau des façades situées en face rue de la Primevère ;
- Revoir le programme en conséquence ;
- Retravailler le raccord avec la maison voisine côté Primevères ;
- Limiter l'impact des terrasses en intérieur d'îlot en termes de vues sur les jardins voisins ;

- Mutualiser les unités PAC en une seule et l'implanter de manière à s'éloigner de toutes mitoyennetés ;
- Isoler cette unité PAC acoustiquement ;
- Répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, suivant l'avis du service technique de la voirie ;
- Prendre contact avec le service technique de la voirie concernant le nivellement des trottoirs ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'envoi de la demande modifiée au Fonctionnaire Délégué pour avis conforme ;

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.