

COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIE
Séance du 30 août 2023 / Zitting van 30 augustus 2023
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.984-2023
Situation : Avenue Alphonse XIII 41A
(Rénover une maison existante y compris l'ajout d'une terrasse et auvent ouvert latéral)
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Articles : - 207§3 et 333 du CoBAT)
 - 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.011-2023
Situation : Avenue Léo Errera 50
(Construire une extension le long du pignon latéral gauche d'une maison unifamiliale)
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Articles : - 207§3 et 237§1er du CoBAT)
 - 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.052-2023
Situation : drève du Caporal 21
(Transformer et étendre une maison uni-familiale 4 façades)
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Article 207§3 du CoBAT)
-
- 4) 120/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.974-2023
Situation : Rue Gabrielle 37
(Mettre en conformité une terrasse inscrite dans la toiture en façade arrière)
 - 5) 121/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.978-2023
Situation : Chaussée de Waterloo 1372
(Modifier le permis 16-46.568-2022 en application de l'article 102/1 : modifier des portes d'entrée, couvrir la cour de la façade arrière par une toiture acoustique et végétalisée, installer plusieurs machines et panneaux acoustiques sur le toit plat existant de la façade latérale, installer le stockage et local poubelles à l'extérieur, façade latérale)
 - 6) 122/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.982-2023
Situation : Avenue Bel-Air 128
(Démolir le deuxième étage et le remplacer par une nouvelle construction)

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.033-2023
Situation : Rue du Repos 141
(Installer des panneaux solaires et isoler les pentes de toiture d'une maison unifamiliale)
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Article 237§1er du CoBAT)
-
- 8) 118/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.968-2023
Situation : Avenue Kamerdelle 70
(Rénover et transformer une maison d'habitation unifamiliale implantée en parcelle arrière, et procéder au réaménagement de ses abords paysager, aménager des emplacements de stationnement à l'entrée du site)

- 9) 123/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.827-2023
Situation : Avenue Moscicki 14
(Construire une piscine et un abri de jardin, modifier les matériaux de parements, modifier les revêtements des terrasses et revoir l'aménagement de la zone de recul)
- 10) 119/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.969-2023
Situation : Rue Langeveld 78
(Agrandir et transformer une maison unifamiliale en maison bifamiliale)
- 11) 124/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.908-2023
Situation : Rue Copernic 91
(Construire une piscine de 40m² (hors margelles))

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 30/08/2023

objet n° 01

Dossier 16-46984-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Alphonse XIII 41A

Objet : rénover une maison existante y compris l'ajout d'une terrasse et auvent ouvert latéral

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46984-2023 introduite, en date du 28/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison existante y compris l'ajout d'une terrasse et auvent ouvert latéral sur le bien sis avenue Alphonse XIII 41A;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/04/2023 : dépôt de la demande;

31/05/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/06/2023 : réception des compléments;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service de l'Environnement;

30/08/2023 : 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 19/07/2023 et émis le 24/07/2023 :

En terme de couleur de toiture :

- *La parcelle concernée par la demande se situe en intérieur d'ilot avec de nombreux arbres, entourant la maison;*
- *L'utilisation de tuiles foncées accentuent l'effet de chaleur;*
- *Afin d'éviter ce phénomène, il y a lieu de privilégier des tuiles rouges;*

Considérant que la maison présente de nouvelles extensions, qu'est-il prévu pour le raccordement à l'égout ?

Considérant que des colonies de moineaux, de rougequeue et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Commune,

Avis favorable à condition de :

- *Prévoir des tuiles rouges pour la nouvelle toiture;*
- *Indiquer sur les plans la gestion des eaux;*
- *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 quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert, dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Alphonse XIII est une artère bordée de villas construites soit en retrait par rapport à l'alignement, soit à front de voirie;
- La parcelle cadastrée Section D, n°327N34, sur laquelle porte la demande est une parcelle de fond, située au centre de l'îlot et entourée de végétation. Cette parcelle est peu visible depuis l'espace public;
- La maison n°41A sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez+1+toitures à versants dont le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau du sol;
- Cette maison s'implantant au centre de la parcelle, a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-7185-1932. Selon les plans introduits lors de la demande de permis, l'aménagement intérieur se présente comme suit :
 - Le sous-sol contient un garage et des caves;
 - Le rez-de-chaussée contient les espaces de vie et une chambre avec une salle de bain, situées le long de la façade nord, ouverte sur une terrasse;
 - Le premier étage contient cinq chambres et deux salles de bain;
- Le permis d'urbanisme 16-26502-1971 a autorisé la construction d'une extension au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée. Elle s'implante le long de la façade latérale Est et sur une partie de la façade nord;
- Cette extension à toiture plate, a permis l'aménagement de caves et d'un second garage au niveau du sous-sol et un espace bureau est créé au niveau du rez-de-chaussée. Il se compose d'une entrée (accentué par des marches), d'un hall, d'un living/séjour et d'un bureau, ouverts sur la terrasse située le long de la façade nord;
- Le bâti environnant présente des maisons isolées implantées dans la verdure;

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

- Création terrasse située le long de la façade Nord;
- Création d'une nouvelle terrasse couverte par un auvent, le long de la façade latérale Ouest;
- Création d'une extension le long de la façade est, au niveau du premier étage afin d'aménager un escalier;
- Réaménagement des espaces intérieur due à la modification de l'emplacement de l'escalier principal;

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

- Le programme unifamilial de la maison est préservé;

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

- La demande vise à rénover une maison unifamiliale des années 30;

- Elle en profite pour améliorer les aménagements intérieurs afin d'augmenter son confort d'habitabilité;
- Les travaux prévus peuvent s'envisager en ce qu'ils préservent la typologie architecturale de la maison;

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

○ en matière de programme :

- Les espaces intérieurs seront agrandis par la création d'ouvertures dans les murs porteurs afin d'unifier les pièces :
 - Au niveau du sous-sol, le garage d'origine, situé au côté gauche de la maison, sera agrandi en profondeur (changement d'utilisation de la cave en garage) afin d'abriter deux voitures et trois vélos. Le second garage ainsi qu'une cave seront transformés en une grande pièce qui sera aménagée en une toilette et un espace de rangement (39,13m²) pour les outils du jardin. Le reste des pièces situées au sous-sol seront aménagées en caves;
 - Au niveau du rez-de-chaussée, les espaces de vie seront agrandis par la création d'ouvertures dans les murs porteurs et la suppression de la chambre et de la salle de bain. Dans l'extension, le bureau/salle polyvalente (27,30m²) sera aménagé en façade arrière et un hall d'entrée avec un dressing (14,76m²) seront aménagés en façade avant;
 - Au niveau du premier étage, les une suite familiale (15,66m²) sera aménagée avec son dressing privé (6,45m²) et deux chambres avec leurs salles de bain privées seront également aménagées. La suite ainsi qu'une chambre secondaire disposeront chacune d'un balcon situé sur la façade sud;
 - Les combles seront aménagés en un bureau (17,14m²) et un grenier (10,55m²);
- L'entrée principale de la maison sera transformée en fenêtre. L'entrée secondaire (pour le bureau) deviendra l'entrée principale. Elle se situera à droite de la maison, au niveau de l'extension;
- Ces transformations apportent une amélioration en terme de superficie (pièces aux dimensions généreuses) et en terme de lien avec la zone de jardin (toutes les pièces présentent des grandes ouvertures). Elles respectent également les normes d'habitabilité en terme de superficie, hauteur sous plafond et superficie nette éclairante;
- Ces aménagements peuvent donc s'envisager;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- En ce qui concerne le volume de la maison :
 - Le façade Ouest sera modifiée par l'aménagement de baies afin d'offrir un lien avec le jardin et d'apporter de la lumière naturelle dans les nouveaux espaces de vie;
 - Le long de la façade Nord et de la façade latérale Ouest, deux terrasses seront aménagées sur un vide ventilé. Elles seront alignées au niveau du rez-de-chaussée afin d'offrir un espace extérieur aux espaces de vie;
 - L'escalier d'origine, descendant vers la zone de jardin, sera démoli et reconstruit le long de la nouvelle terrasse (façade Nord);
 - Le long de la façade ouest, au-dessus de la nouvelle terrasse, un auvent métallique sera construit;
 - Une extension, épousant la forme rectangulaire du nouvel escalier sera construit le long de la façade latérale Est afin de lier le rez-de-chaussée au premier étage;
- En ce qui concerne les aménagements intérieurs :
 - L'escalier principal sera préservé au niveau du premier et des combles. Toutefois, l'escalier existant sera démoli au niveau rez-de-chaussée et du premier étage. Un nouvel escalier droit sera construit au niveau de la nouvelle entrée afin de lier le rez-de-chaussée au premier étage;
- Ces modifications peuvent s'envisager en ce qu'elles offrent un espace extérieur aux espaces de vie, améliorent la fluidité et l'agencement des pièces (séparation claire entre les espaces de vie et les espaces de nuit);

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

- Une toiture verte extensive plate sera aménagée sur la toiture de l'extension et sur le nouveau auvent;
- Cette initiative est à encourager car cela apporte une compensation à l'imperméabilisation du sol et dans ce cas-ci permet de s'intégrer à l'environnement bâti;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- Au niveau du sous-sol, le garage d'origine, situé au côté gauche de la maison, sera agrandie en profondeur par un changement d'utilisation de la cave en garage;
- Cela permettra d'abriter deux voitures et trois vélos;

- Toutefois, le garage construit en 1971 dans l'extension sera supprimé et remplacé par un espace de rangement d'outils de jardin;
- Ces modifications intérieures peuvent s'envisager en ce qu'elles ne portent pas atteinte au style architectural de la maison
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Toutes les façades seront isolées par l'extérieur sauf la façade sud (avant) qui sera isolée par l'intérieur afin de respecter le style et les détails architecturaux;
 - La teinte des façades sera en enduit de teinte beige claire ;
 - Les châssis existants seront remplacés par des châssis identiques mais en aluminium et de couleur foncée, similaire à la structure métallique de l'auvent ;
 - La toiture de la maison sera rénovée à l'identique, toutefois avec des tuiles foncées. Considérant qu'il y a lieu de limiter l'effet de chaleur en intérieur d'ilot, il y a lieu d'utiliser des tuiles rouges ;

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 (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Ce bien a été construit en fin 1932 et présente un style cottage, de forme cubique dont la façade sud se compose de deux oriels (bow-windows);
 - Les façades se composent d'un revêtement en moellons au niveau du sous-sol et en briques brunes aux étages. Les fenêtres présentent des impostes de forme rectangulaire ou bien cintrés, le tout accentués d'une ligne de briques;
 - L'entrée principale, accentué par des marches extérieures, se situe au centre de la façade sud, entre les deux oriels. Cela met en évidence un axe dans lequel s'implante l'escalier principal distribuant les étages et autour duquel se développe les 4 pièces principales à chaque niveau;
 - Suite au permis d'urbanisme de 1971, la maison présente une extension au style moderne avec un revêtement en moellon au niveau du sous-sol et en briques brunes au niveau du rez-de-chaussée. Malgré le style moderne, l'extension s'intègre harmonieusement grâce au choix des matériaux de façade;
 - Les travaux prévus aujourd'hui modifient légèrement le style original de la maison;
 - L'auvent s'implantant le long de la façade ouest, permet d'équilibrer le style asymétrique de la maison depuis 1971. Cette construction respecte style cottage de la maison en ce qu'il se compose d'arc métallique, rappelant les fenêtres cintrées;
 - L'esthétique de la maison sera modifiée par le modification de la couleur des châssis, des façades ainsi que de la toiture en ce que les façades seront de couleur beige claire, les châssis seront en aluminium de couleur noire et la toiture sera en tuiles noire. Ce choix de couleurs porte atteinte aux caractéristiques patrimoniales de la maison qui présentaient des façades de teinte blanche, des châssis moulurés en bois et une toiture en tuiles rouge ;
 - Afin de préserver ces caractéristiques patrimoniales :
 - La couleur beige claire des façades peut s'envisager au regard des problèmes d'entretien ;
 - Toutefois, il y a lieu de prévoir une teinte claire pour l'ensemble des menuiseries (châssis et corniche) ;
 - En ce qui concerne la façade avant, Il y a lieu de placer les châssis moulurés en bois ;

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

- prévoir une teinte claire pour l'ensemble des menuiseries (châssis et corniche) ;
- placer des châssis moulurés en bois en façade avant ;
- conserver des tuiles rouges pour la nouvelle toiture ;
- indiquer sur les plans, les éléments relatifs à la gestion des eaux ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est préservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'esthétique des façades ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques architecturales de la maison ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

- 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 ;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/08/2023
objet n°02

Dossier 16-47011-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Léo Errera 50

Objet : construire une extension le long du pignon latéral gauche d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47011-2023 introduite en date du 19/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension le long du pignon latéral gauche d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Léo Errera 50;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS)n° 15 - ILOT COMPRIS ENTRE LES AVENUES MONTJOIE ET LEO ERRERA ET LES RUES E. CAVELL ET R. JONES approuvé par arrêté royal en date 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'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/05/2023 : dépôt de la demande;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

30/08/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 19/07/2023 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 19/07/2023 et non rendu dans les délais;

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,
- La maison n°50 sur laquelle porte la demande est implantée sur un grand terrain de 12 a 49 ca,
- Cette maison 3 façades présente un gabarit R+1+toiture et présente une façade latérale gauche aveugle, telle un pignon en attente;
- Un garage a été construit en 1920 le long de ce pignon;
- La maison date de 1914 et présente de belles qualités patrimoniales, tant en façade avant qu'au niveau de ses décors intérieurs;
- Le garage s'intègre également à l'esthétique de la maison et est implanté à 1.79m de la limite mitoyenne de gauche;
- La zone de recul est délimitée par des haies;

- Le jardin est bien aménagé et est délimité le long de la mitoyenneté de droite par un long et haut mur mitoyen;

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

- La démolition du garage;
- La construction d'une nouvelle extension le long de la façade latérale de gauche aveugle de gabarit R+1+toiture « Mansart » s'alignant au gabarit général de la maison tant en hauteur qu'en profondeur;
- La mise en place d'un ascenseur au sein de la maison et la création d'un nouvel escalier vers le sous-sol;
- La construction d'un abri de jardin de 25m² en fond de parcelle accolé au mur mitoyen existant;

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;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet supprime le garage existant implanté à proximité de la limite mitoyenne de gauche et propose une extension qui se conforme en matière d'implantation au PPAS en proposant un recul de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche;
 - le projet se conforme également au gabarit : hauteur de corniche en-dessous des 9,70m autorisés et toiture à versants ou de type « Mansart » autorisés;
 - le volume de l'ascenseur est englobé dans la toiture et ne sera dès lors presque pas visible depuis l'espace public ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'abri de jardin présente une esthétique (bardage bois et toiture à versant) liée à la fonction demandée, ce qui peut s'envisager au sein d'un grand jardin;
 - son implantation est justifiée le long du mur existant;
 - la zone de recul est végétalisée et son aménagement de qualité ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet conserve un garage au sein du nouveau volume;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - se conformer au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux sur la parcelle;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'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 à l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) :

- le projet s'inscrit dans le respect du bâtiment existant avec un certain mimétisme et en se décrochant par rapport au volume existant (la descente d'eau pluviale crée une ligne nette afin de dissocier les deux parties ancienne et nouvelle);
- le projet ne porte pas préjudices au bien classé;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 30/08/2023

objet n° 03

Dossier 16-47052-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Drève du Caporal 21

Objet : transformation et extension d'une maison unifamiliale 4 façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47052-2023 introduite, en date du 14/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformation et extension d'une maison unifamiliale 4 façades sur le bien sis Drève du Caporal 21;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/06/2023 : dépôt de la demande;

20/07/2023 : un courrier d'incomplétude de dossier a été préparé. Toutefois ce courrier n'a pas été envoyé en ce que le demandeur a introduit les documents complémentaires le 27/07/2023;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/08/2023 : 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 construit en ordre ouvert, résidentiel, composé soit de villas quatre façades, soit de villas jumelées;
- La Drève du Caporal est une voie résidentielle bordée de maisons implantées en recul par rapport à l'alignement et de maisons implantées en intérieur d'îlot, accessibles via de nombreuses servitudes;
- Les parcelles cadastrées Section H, n°32G13 et n°32P14, sur lesquelles portent la demande sont des parcelles de fond, situées derrière les maisons sises n°23 et n°25 Drève du Caporal. Il s'agit de terrains totalement plats, présentant des arbres plantés en zone de jardin et en périphérie. Une allée est aménagée du côté droit de la parcelle afin d'accéder à la maison implantée au nord de celle-ci;
- La maison unifamiliale n°21 faisant l'objet de la demande présente un gabarit rez + toiture à versants. Elle a été construite en 1954 suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-16741-1953. A cette époque, la maison présentait une forme en L et était aménagée comme suit :
 - Le sous-sol, accessible par l'escalier principal, contient deux pièces aménagées en espace de provision et en chaufferie;
 - Le rez-de-chaussée contient les espaces de vie : le living et le bureau sont dans le volume rectangulaire, ouverts vers la zone de jardin. Le volume perpendiculaire contient une laverie, la cuisine et le garage. A l'intersection des deux volumes sont aménagés un hall d'entrée et un vestiaire;
 - Le premier étage se situe dans volume rectangulaire, sous les combles. Il contient les espaces de nuit composés de deux chambres, une penderie et une salle de bain. Le volume perpendiculaire contient un grenier sous les combles accessibles par le couloir situé dans le volume rectangulaire;
 - Une annexe (rez + toiture à versants) est construite le long du pignon gauche de la maison, accessible par le living. Elle contient un bar, ouvert sur une terrasse couverte et une réserve;

- Des terrasses en pavés sont aménagées le long de la façade avant ainsi que la façade arrière, créant un lien avec la zone de jardin;
- Le permis d'urbanisme 16-20650-1959 a autorisé l'agrandissement des caves situées au sous-sol par la construction d'une cave située en façade arrière;
- Le permis d'urbanisme 16-20941-1959 a autorisé la construction d'un nouveau garage privé (4,80m x 6,40m), présentant un gabarit rez + toiture à un versant et implanté à 1,20m de la limite mitoyenne de gauche et à 2,00m de la limite nord. Il présente une hauteur de 2,75m au point le plus haut et les façades sont en briques peintes en blanc;
- Le permis d'urbanisme 16-22409-1961 a autorisé la construction d'une clôture en fer forgé et de murets le long de l'alignement;
- Suite à ce permis la maison n'a plus fait l'objet de nouvelle demande de permis d'urbanisme;

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

- Extension de la maison :
 - Construction d'une nouvelle cave au niveau du sous-sol;
 - Agrandissement du volume rectangulaire au niveau du pignon est;
- Démolition de l'annexe existante et construction d'une nouvelle annexe, long du pignon ouest;
- Construction d'un auvent;
- Construction d'une piscine;

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

- Le programme unifamilial de la maison est préservé;
- Le gabarit de la maison a changé en ce que :
 - le sous-sol a été agrandi par la construction d'une cave supplémentaire située à la jonction des deux volumes rectangulaires;
 - une lucarne a été construite sur un versant du volume perpendiculaire;
- Ces constructions sont soumises à une demande de permis au préalable, une mise en conformité est donc nécessaire;

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

- en matière de programme :
 - Un réaménagement intérieur sera effectué suite à la construction des extensions :
 - Le sous-sol sera agrandi. Toutefois, la nouvelle partie ne sera pas connectée au sous-sol existant en ce qu'elle s'implantera le long du pignon ouest. Elle contiendra une grande cave (54,16m²), un local technique (7,98m²) et une cour anglaise (12,03m²) contenant un escalier montant vers la zone de jardin;
 - Le rez-de-chaussée contiendra toujours les espaces de vie. Toutefois, la cuisine (28,32m²) se situera dans la nouvelle extension est, la salle à manger (36,09m²) et le salon tv (15,16m²) se situeront dans le volume existant et le salon (43,08m²) ainsi que le bureau (15,69m²) seront réaménagés dans la nouvelle annexe. Le volume perpendiculaire contiendra une buanderie (7,29m²), un atelier (10,39m²), un garage à vélo (10,00m²) et une entrée de service (10,43m²);
 - Le premier étage contiendra toujours les espaces de nuit. Toutefois, l'étage sera réaménagé avec une suite de maître et cinq chambres et deux salles de bain. La suite bénéficiera d'une terrasse aménagée le long de la façade latérale et arrière de la nouvelle annexe;
 - Ces nouveaux aménagements apportent une amélioration en terme de qualité d'espace, augmentent la capacité de la maison tout en respectant les normes en vigueur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En ce qui concerne la maison :
 - Une extension sur tous les étages sera construite le long du pignon est. Il s'agit d'un accroissement de 3,00m de la façade avant ainsi que la façade arrière, permettant ainsi l'aménagement d'une cuisine spacieuse et de deux chambres au premier étage. Elle présente une emprise de 20m² et sera revêtue des mêmes matériaux que les façades existantes;
 - L'annexe existante située le long du pignon ouest ainsi que la terrasse couverte seront démontées. A la place, une nouvelle annexe sera construite avec une emprise au sol de 72m² et sera perpendiculaire au volume rectangulaire. Elle présentera un gabarit rez+1+toiture plate dont le premier étage s'implantera en retrait afin de créer une terrasse;
 - L'extension prévue au niveau du sous-sol aura une emprise de 77m² et sera accessible soit par un escalier créé au niveau du salon/bureau, soit par un escalier créé en façade arrière;

- En façade arrière, au niveau de la nouvelle cuisine, un auvent sera construit. Cette structure présentera une superficie de 25,89m² et un feu ouvert sera aménagé dans le prolongement arrière du pignon est;
 - Ces extensions contribuent à une amélioration du confort de la maison et offrent des espaces extérieurs aux espaces habitables;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - En ce qui concerne la zone de jardin :
 - Une piscine de 11,70m sur 4,70m sera construite au centre du jardin. Le relief du terrain sera modifié afin d'enterrer la piscine dans le relief du jardin;
 - Elle se composera d'un volet de sécurité ainsi que de 3 spots leds (éclairage sous-marin);
 - Considérant que la zone de jardin présente une superficie généreuse, l'aménagement de la piscine peut s'envisager. Toutefois, les arbres implantés sur la parcelle doivent être préservés ;
 - En ce qui concerne les nouvelles toitures plates :
 - Des toitures végétalisées seront aménagées sur la nouvelle annexe et sur le nouvel l'auvent afin de compenser l'imperméabilisation du sol par l'aménagement de nouvelles terrasses et la création des extensions;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage existant sera maintenu;
 - Un nouveau local à vélo sera créé au niveau du rez-de-chaussée;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - D'un point de vue technique (piscine) :
 - Une pompe à chaleur Full Inverter Heat Performer sera installée dans la partie Est du jardin. Il s'agit d'un modèle de 20 KW ayant un volume de bassin maximum de 95 m³ et une sécurité allant jusqu'à -15°;
 - La piscine sera également équipée d'un filtre Cantabrie ainsi que d'une pompe auto amorçant Astrapool Victoria PlusSilent;
 - En terme de traitements des eaux, un système Lampe UV Blue Lagoon 75W sera installé;
 - En cas de vidange de la piscine, l'action sera réalisée par un spécialiste. Les eaux qui ont subi une opération de nettoyage et rinçage du filtre seront alors envoyée à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne dépassera pas 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;
 - La piscine couverte peut s'envisager en ce que la couverture permet de protéger les animaux de la noyade;
 - Les leds de couleur sous-marin sont à revoir car il y a lieu de prévoir une couleur ambrée afin de ne pas perturber les animaux;
 - L'emplacement de la pompe à chaleur n'est pas visible sur les plans introduits, il y a lieu de placer la pompe à chaleur dans la nouvelle afin de limiter les nuisances sonores;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Sur la toiture de la nouvelle annexe, des panneaux photovoltaïques sont prévus;
 - Cette initiative est à encourager au regard de l'environnement et d'une amélioration des performances énergétiques;

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) :
 - Ce bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural car il présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
 - En effet, cette maison a été construite par André JACQMAIN - architecte, décorateur - 1954;
 - Cette maison présente les caractéristiques suivantes :
 - Les façades sont composées :
 - d'un revêtement en briques locales, peintes en blanc;
 - de châssis en bois peint;
 - de fenêtres avec des volets en bois;
 - La toiture se compose de tuiles vernissées noires;
 - La lucarne construite en infraction peut être mise en conformité en ce qu'elle s'intègre harmonieusement au style de la maison et apporte de la hauteur et de la lumière naturelle aux espaces intérieurs;

- Aujourd'hui, le volume de la maison sera modifié par la construction de plusieurs extensions :
 - L'accroissement du volume, côté est, présente des matériaux identiques à celles des façades d'origine avec des ouvertures respectant la trame et le style de fenêtres. Toutefois, cette trame sera interrompue au niveau du rez-de-chaussée par l'aménagement d'une grande baie s'ouvrant vers la terrasse couverte et par la présence du nouvel auvent, construit en aluminium thermo laqué ton gris foncé;
 - La nouvelle annexe située à l'ouest de la maison sera revêtue de zinc, ton gris clair afin de se détacher du style traditionnel de la maison et de donner un langage plus contemporain. Les fenêtres seront également plus modernes par leurs formes et le type de châssis (aluminium thermo laqué ton gris foncé);
- Cette volonté de créer un contraste entre la construction de l'époque et celle d'aujourd'hui permet de respecter et de mettre en évidence le travail de l'architecte André JACQMAIN;
- Toutefois, il y a lieu de respecter les caractéristiques patrimoniales de la maison existante :
 - Revoir l'élément de transition pour l'annexe contemporaine située à l'ouest en prévoyant un dispositif en recul de 50 cm permettant de différencier la villa et son annexe contemporaine ;
 - Maintenir les 4 travées en façade arrière et trumeaux en ressaut de la façade du bâtiment d'origine et prévoir une ouverture plus généreuse dans l'extension contemporaine ;
 - Décaler la terrasse couverte sur la partie nouvelle afin de ne pas interrompre la lecture de la façade arrière d'origine ;

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

- revoir l'élément de transition pour l'annexe contemporaine située à l'ouest en prévoyant un dispositif en recul de 50 cm permettant de différencier la villa et son annexe contemporaine ;
- maintenir les 4 travées en façade arrière et trumeaux en ressaut de la façade du bâtiment d'origine et prévoir une ouverture plus généreuse dans l'extension contemporaine ;
- décaler la terrasse couverte sur la partie nouvelle afin de ne pas interrompre la lecture de la façade arrière d'origine ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le respect du patrimoine;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques de la maison d'origine;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

- prévoir une couleur ambrée pour les éclairages leds de la piscine;
- placer la pompe à chaleur dans la nouvelle cave;

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 30/08/2023

objet n° 04

Dossier 16-46974-2023 - Enquête n° 120/2023

Situation : Rue Gabrielle 37

Objet : mettre en conformité une terrasse inscrite dans la toiture en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46974-2023 introduite en date du 20/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une terrasse inscrite dans la toiture en façade arrière sur le bien sis rue Gabrielle 37;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës. 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la demande porte sur la mise en conformité d'une terrasse entourée d'un pare-vue qui dépasse largement le profil du voisin mitoyen le plus haut (n°83 rue Marie Depage) et dépasse de 3m le voisin mitoyen le plus bas (rue Gabrielle n°39);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2023 au 07/07/2023 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 :

20/04/2023 : dépôt de la demande;

19/06/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

23/06/2023 au 07/07/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/08/2023 : 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 bien sur lequel porte la demande est situé au niveau du carrefour que forment la rue Vanderkindere, la rue Gabrielle et la rue Marie Depage;
- Dans ce quartier, le bâti se compose de maisons unifamiliales et de petits immeubles mixtes de commerce et de logements, mitoyens et érigés à l'alignement;
- L'ensemble des constructions datent du début du 20^{ème} siècle et tendent à maintenir leurs caractéristiques patrimoniales;
- L'ilot se referme au droit de la parcelle concernée par la demande, sous forme d'un angle aigu, ce qui laisse apparaître une densité bâtie relativement importante, et une certaine promiscuité entre les façades arrière des immeubles concernés;
- La façade de l'immeuble concerné par la demande est élégante et les châssis ont été remplacés par des châssis en bois de teinte naturelle;
- Il n'y a pas de plans aux archives de la Commune d'Uccle en ce qui concerne les étages de cet immeuble;
- La demande porte uniquement sur un appartement totalement inscrit sous la toiture et qui se développe sur les deux niveaux de toiture;

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

- La mise en conformité de la création d'une terrasse cintrée d'un pare-vue sur le versant arrière de la toiture;

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

○ en matière de programme :

- L'appartement concerné par la demande accueille une fenêtre au niveau du salon qui permet des vues directes et horizontales vers l'extérieur et se conforme donc au RRU - titre II - article 11 sur ce point;
- Les autres apports lumineux sont fournis par des fenêtres de toit;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- La terrasse située dans le versant arrière permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de ce logement;
- celle-ci est rentrante et s'intègre au versant de la toiture;

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) :

- L'implantation de la terrasse contre la mitoyenneté a impliqué la nécessité d'inscrire un pare-vue afin de se conformer au Code civil en matière de servitude de vue;
- Cependant, même si son emprise est limitée à un petit triangle de 1,80m² et qu'il n'est pas visible depuis l'espace public et qu'il n'entraîne pas de perte d'ensoleillement pour les propriétés voisines du fait de son implantation dans une parcelle d'angle, il y a lieu de se conformer au code civil et d'obtenir l'accord du voisin sur la servitude de vue et de supprimer le pare-vue dérogatoire ;

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

- Fournir l'accord du voisin sur la servitude de vue depuis la terrasse et supprimer le pare-vue;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de terrasse peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la suppression du pare-vue;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet respectera le code civil;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 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 30/08/2023

objet n° 05

Dossier 16-46978-2023 - Enquête n° 121/2023

Situation : Chaussée de Waterloo 1372

Objet : modification du permis 16-46568-2022 en application de l'article 102/1 du CoBAT : modifier des portes d'entrée, couvrir la cour de la façade arrière par une toiture acoustique et végétalisée, installer plusieurs machines et panneaux acoustiques sur le toit plat existant de la façade latérale, installer le stockage et local poubelles à l'extérieur, façade latérale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46978-2023 introduite, en date du 24/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis 16-46568-2022 en application de l'article 102/1 : modifier des portes d'entrée, couvrir la cour de la façade arrière par une toiture acoustique et végétalisée, installer plusieurs machines et panneaux acoustiques sur le toit plat existant de la façade latérale, installer le stockage et local poubelles à l'extérieur, façade latérale sur le bien sis chaussée de Waterloo 1372;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, point de variation de mixité, liseré de noyau commercial, zone d'habitation à prédominance résidentielle;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 - Aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "*§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.*", en ce que le local poubelle situé sur la zone de recul sera agrandi et un local réserve sera aménagé sur la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2023 au 07/07/2023 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 :

24/04/2023 : dépôt de la demande;

19/06/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Service communal de l'Environnement;

23/06/2023 au 07/07/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/08/2023 : 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 19/06/2023 et émis le 29/06/2023;

Considérant que :

- *Le site comporte des installations classées*

Avis favorable à condition de modifier le permis existant si des modifications (localisation, renouvellement,...) sont apportées aux installations classées.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46568-2022 et portant sur le bien a été délivré en date du 17/01/2023 et a été notifié le 23/01/2023;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 23/01/2026, et que sa mise en œuvre a été entamée le 20/03/2023 sans interruption de travaux;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise le réaménagement du restaurant JACO :
 - Modification de l'aménagement intérieur du restaurant et création d'une zone traiteur;
 - Rénovation lourde de la véranda située à gauche de la parcelle;
 - Modification de l'esthétique de la zone ordure;
 - Aménagement d'une toiture verte dans la cour;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-46978-2023 en date du 24/04/2023;

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

- Agrandir le local poubelle, situé sur la zone de recul;
- Construire un local de stockage sur la zone de recul;

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à augmenter la superficie du local poubelle et à aménager un espace stockage sur la zone de recul;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-46568-2022 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial en ce que cela concerne l'installation du restaurant JACO ;
- Que les modifications visées consistent en :
 - L'agrandissement du local poubelle existant (de 0,30m de profondeur) ainsi que son aspect esthétique. Il présentera un bardage en bois horizontal ajouré;
 - La création d'un local de stockage aménagé sur la zone de recul avec aspect esthétique identique au local poubelle. Il présentera une superficie de 7,09m²;

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Considérant que les explications du demandeur confirment la nécessité de résoudre la problématique de stockage et de collecte des déchets ;
 - Que les contraintes imposées par l'AFSCA et l'ABP doivent être développées ;
 - Que la proposition formulée ne permet pas de concilier cette problématique avec le respect du Règlement Régional d'Urbanisme et la volonté de garantir la qualité de vie dans le quartier ;
 - Qu'au regard de la dimension déjà imposante du commerce sur la zone de recul située sur la chaussée de Waterloo ainsi qu'à la faible profondeur de la parcelle, l'imperméabilisation de la zone de recul située le long de l'avenue Fort-Jaco ne peut s'envisager car le local de stockage ainsi que l'agrandissement du local poubelle existant réduisent de manière significative cette zone perméable qui présente aujourd'hui une faible superficie ;

- Que l'avenue du Fort-Jaco est une voirie résidentielle et qu'il est souhaitable d'y aménager une transition douce entre la zone commerciale et la zone résidentielle en aménageant un aménagement paysager de qualité sur la zone de recul ;
- Pour toutes ces raisons précitées, la demande de permis d'urbanisme telle que présentée ne peut être acceptée ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 30/08/2023

objet n° 06

Dossier 16-46982-2023 - Enquête n° 122/2023

Situation : Avenue Bel-Air 128

Objet : démolir le deuxième étage et le remplacer par une nouvelle construction

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46982-2023 introduite en date du 26/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir le deuxième étage et le remplacer par une nouvelle construction sur le bien sis avenue Bel-Air 128;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 - Hauteur toiture qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; 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*", en ce que le nouveau volume au 2^{ème} étage dépasse de quelques centimètres le profil des deux voisins mitoyens et que le volume au 3^{ème} étage dépasse d'un étage complet le profil des deux voisins mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2023 au 07/07/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le nouveau volume entrainera une perte de luminosité, une perte de vue, une diminution de la valeur pour certains biens directs;*
- *critique de l'esthétique proposée;*
- *l'augmentation du nombre de m² construits pourrait permettre une division futur de l'immeuble et donc augmenter la densité du quartier et augmenter les problèmes liés à la mobilité et au stationnement;*
- *nuisances pendant les travaux;*
- *jardin actuel suffisant, installer un jardin encore plus en hauteur et plus étendu portera préjudices aux propriétés avoisinantes;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/04/2023 : dépôt de la demande;

19/06/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

23/06/2023 au 07/07/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/08/2023 : 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 19/06/2023 :
 - *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 martinnet 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 martinnet 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 est essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales, de petits immeubles à appartements ou d'immeubles plus importants;
- L'intérieur d'îlot comprend de très grands jardins réservés à quelques maisons;
- La maison unifamiliale n°128 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toiture plate et est située sur le coin de l'avenue Bel-Air et de la rue Gabrielle, de par son emplacement, cet immeuble ne possède pas de jardin au rez-de-chaussée;
- Cet immeuble a été construit suite au permis octroyé n°16-8371-1934;
- Le permis 16-36434-2004 a quant à lui octroyé l'ajout d'un étage sur la moitié de la surface du toit plat et la création d'une grande terrasse sur la toiture du bien;
- La maison de droite (n°106, rue Gabrielle) présente un gabarit R+2+toiture plate;
- La maison de gauche (n°126, avenue Bel-Air) présente un gabarit R+2+toiture plate;

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

- La démolition du volume implanté au 2^{ème} étage et construit avec des malfaçons qui provoquent des problèmes d'infiltrations aux étages inférieurs;
- La construction d'un nouveau volume sur toute la surface de la toiture;
- La construction d'un volume au 3^{ème} étage permettant l'accès à la toiture en vue d'y inscrire une terrasse;
- La mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture;
- Le réaménagement des espaces intérieurs et notamment le remplacement de l'escalier principal par un escalier hélicoïdal;

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

- La suppression du volume construit en 2004, qui présente une esthétique peu intéressante et qui dévalorise les façades élégantes de la maison, est une démarche à encourager;

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

- en matière de programme :
 - le projet ne modifie pas l'affectation du bien et conserve son programme de maison unifamiliale;
 - elle passe d'une superficie déjà généreuse de 362m² à une superficie de 420m²;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le nouveau volume construit sur toute la surface de la parcelle engendre une perte d'ensoleillement pour les propriétés situées en face du ce nouveau volume (côté avenue Bel-Air) et de ce fait, ne peut être reconstruit sur toute la surface mais doit conserver son empreinte actuelle afin de ne pas nuire aux propriétés avoisinantes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse prévue sur la toiture du nouveau volume offre des vues sur les jardins des maisons sises rue Gabrielle, ce qui n'est pas souhaitable étant donné que le bien possède déjà une belle terrasse orientée sud (l'extension de l'étage n'étant pas souhaité);
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'esthétique proposée pour la rehausse marque clairement la différence d'époque entre le bâti ancien et la nouvelle intervention, et est une démarche intéressante qui peut s'envisager;
 - de plus, le matériau choisi est un matériau fréquemment utilisé en toiture et cette intervention contemporaine s'inscrit dans un langage de toiture, ce qui peut s'envisager au-dessus d'un bâtiment ancien;
 - les panneaux photovoltaïques peuvent être installés : il s'agit d'une démarche écologique qui est à encourager et le dépassement éventuel de ceux-ci par rapport à l'acrotère n'occasionnera pas de nuisances aux propriétés voisines;

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) qui prescrit "§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; 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" :

- le nouveau volume au 2^{ème} étage dépasse de quelques centimètres le profil des deux voisins mitoyens :
 - la reconstruction de l'étage construit en 2004, sur la même emprise peut s'envisager;
 - la rehausse utile à la bonne isolation et la bonne mise en œuvre de l'étanchéité est nécessaire et la dérogation peut être accordée sur ce point;
- le volume au 3^{ème} étage dépasse d'un étage complet le profil des deux voisins mitoyens : celui-ci dépasse trop fortement tous les gabarits avoisinants et ne peut pas être autorisé;

Pour conclure, la demande telle que déposée ne peut pas s'envisager. Il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble et de :

- conserver l'emprise de l'extension autorisée en 2004 pour la nouvelle extension;
- conserver la terrasse au 2^{ème} étage et prévoir une zone non accessible sur une largeur de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne du fond afin de se conformer au Code civil;
- ne pas construire le volume au 3^{ème} étage;
- ne pas prévoir de terrasse au 3^{ème} étage;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 30/08/2023

objet n° 07

Dossier 16-47033-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue du Repos 141

Objet : installer des panneaux solaires et isoler les pentes de toiture d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47033-2023 introduite, en date du 25/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à installer des panneaux solaires et isoler les pentes de toiture d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Repos 141;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé de l'ancien cimetière d'Uccle, classé en date du 16/01/1997;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 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);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/05/2023 : dépôt de la demande;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/08/2023 : 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 19/07/2023;

Considérant que la CRMS, n'a pu rendre son avis dans les délais, la procédure peut se poursuivre selon les dispositions du CoBAT;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre fermé le long de ce tronçon de voirie;
- La partie de la rue du Repos où s'implante le projet (entre le Dieweg et la chaussée de Saint-Job) est caractéristique des vieilles rues pavées d'Uccle, encaissée entre le mur du cimetière sur sa rive Est et le talus sur lequel s'implantent les maisons sur sa rive Ouest;
- La maison n°141 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants et est implantée en recul de 7,90 mètres par rapport à l'alignement;
- Le permis d'urbanisme n° 16-42772-2016 a octroyé un garage en zone de recul;

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

- L'isolation des deux pans de toiture avec une augmentation du faîte de 9cm;
- La pose de 18 panneaux solaires sur les deux pans de toiture ainsi qu'au niveau de l'annexe en façade arrière;

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

- Considérant d'une part la pose de panneaux solaires, situés sur les pans de toitures, compris dans le périmètre de protection d'un bien classé, ne répondant dès lors par à l'article 33/2 de l'arrêté de Minime Importance et par ailleurs suivant l'article 33/3 ces actes et travaux sont dispensés de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites, des Mesures Particulières de Publicité, de l'avis du Fonctionnaire Délégué, de l'avis de la Commission de Concertation et de l'intervention d'un architecte, puisqu'ils ne sont pas visés par l'article 33/3;
- D'autre part, les travaux d'isolation de la toiture, bien que restant compris dans le gabarit du bien qui lui est mitoyen, restaurant le matériau et la teinte de couverture, sont situés dans le périmètre du bien classé et ne peuvent être visés par l'article 21/2, dispensant de permis d'urbanisme;
- Considérant l'article 22 de l'arrêté de Minime Importance, ces actes et travaux nécessitant l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites et de la Commission de concertation, considérant le périmètre de protection, ne peuvent en être dispensé ni de l'avis du Fonctionnaire Délégué;

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. 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 pose de panneaux solaires, bien que soumis à permis d'urbanisme, ne sont pas soumis à l'avis de la CRMS et de la Commission de concertation;
 - L'isolation de la toiture, bien que comprise dans le périmètre d'un bien classé, maintien une hauteur non dérogoire, restitue autant le matériau que la teinte de la couverture existante et cette modification en terme de hauteur de moins d'une dizaine de centimètres, ne sera en aucun cas perceptible depuis l'espace public ou depuis et vers le bien classé;
 - Considérant par ailleurs que ces actes et travaux permettent d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation existante, à l'instar des volontés écologiques actuelles;
 - Il est également à noter que la majeure partie des panneaux solaires sont positionnés en façade arrière et non visibles depuis les bien classé;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 30/08/2023

objet n° 08

Dossier 16-46968-2023 - Enquête n° 118/2023

Situation : Avenue Kamerdelle 70

Objet : rénover et transformer une maison d'habitation unifamiliale implantée en parcelle arrière, et procéder au réaménagement de ses abords paysager, aménager des emplacements de stationnement à l'entrée du site

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46968-2023 introduite, en date du 14/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison d'habitation unifamiliale implantée en parcelle arrière, et procéder au réaménagement de ses abords paysager, aménager des emplacements de stationnement à l'entrée du site sur le bien sis avenue Kamerdelle 70;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2023 au 07/07/2023 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 :

14/04/2023 : dépôt de la demande;

30/05/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

19/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2023 au 07/07/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/08/2023 : 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 Vert sollicité en date du 19/05/2023, et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 19/05/2023 et émis le 30/06/2023 :

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

- Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment non raccordé à l'égout public, le réseau d'égouttage privé sera corrigé pour en séparer les eaux usées des eaux pluviales, les eaux usées étant envoyées à l'égout via un nouveau raccordement à solliciter auprès de Vivaqua.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Lorsqu'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie ou si ce dernier n'est pas encore opérationnel, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.

- Dans ce cas, il pourra être fait appel soit à une fosse à vidanger, soit à une demande de dérogation au règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle.

- Si la dérogation est accordée pour installer un système individuel d'épuration, les eaux résiduaires seront, soit :

- rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices;

- 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'infiltration des eaux résiduaires traitées (effluents) par le système d'épuration individuelle dans le sol (via drains dispersants, fossé d'infiltration, tertre, filtre à sable, puits perdants, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. Le rejet d'effluents en eau de surface (ruisseau, étang, ...) doit faire l'objet d'une autorisation de Bruxelles Environnement et respecter les normes de rejet en vigueur. Un système d'épuration de type lagunage doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme si sa surface est supérieure à 20 m². Tout système d'épuration des eaux usées (fosses septiques, mini-station, lagunage, station d'épuration, ...) et tout système de dispersion d'eaux usées ou d'effluents dans le milieu naturel (rejet en surface, drains, puits-perdu, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2, peu importe sa capacité.

- S'il existe déjà un puits perdant sur la parcelle, celui-ci sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

- 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.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.

- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.

Quant à la présente demande :

Les plans numéros 2 (situation existante) et 5 (situation projetées) renseignent le raccordement – unitaire – des eaux usées et eaux pluviales à l'égout public alors que ce tronçon de l'avenue Kamerdelle est pourtant dépourvu d'égout public.

Il est demandé de clarifier le schéma d'égouttage et, si un raccordement existe quand-même, de n'y rejeter que les eaux usées, les eaux pluviales étant de préférence infiltrées dans la parcelle.

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.

En l'absence d'égouttage public, 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.

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaillage (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) et pour autant que l'existence de cet égout soit officiellement confirmée.

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 la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle prévoit un rejet pur et simple des eaux pluviales à l'égout public – présumé inexistant selon la cartographie de Vivaqua – et de plus sans temporisation, alors que le terrain permettrait l'infiltration.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout – s'il existe – moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

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

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, mvigoni@uccle.brussels.

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

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

VIVAQUA Assainissement : 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 19/05/2023 et émis le 30/05/2023 :

Martinets et hirondelles 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;
- Nichoirs hirondelles :
 - Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients,
 - HAUTEUR : le nichoir est à placer à 2 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut,
 - ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il vaut mieux éviter le plein soleil et qu'il soit protégé de la pluie,
 - INFOS COMPLÉMENTAIRES : les hirondelles étant très fidèles aux lieux qu'elles occupent, il peut s'écouler un certain temps avant que les nichoirs soient occupés, mais une fois qu'ils le sont, il est possible d'accueillir une colonie illimitée d'hirondelles,
 - ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel,
 - ENTRETIEN : les coques de nid en béton de bois sont particulièrement solides et ne devraient pas pourrir. Cependant, il est plus sûr de vérifier chaque année le nichoir, notamment les fixations des planches à équerre. Le nettoyage du nid n'est généralement pas indispensable avant plusieurs années d'utilisation;

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 composé de grandes villas unifamiliales et d'immeubles à appartements, dont les gabarits sont limités et implantés en recul par rapport à la voirie ou en parcelles de fond;
- La maison sur laquelle porte la demande est implantée au sein d'une parcelle de fond et comporte une large bande de terrain jusqu'à la voirie;
- En ce qui concerne l'historique du bien :
 - Un premier permis d'urbanisme a été octroyé en date du 19/08/1927, autorisant la construction d'une villa unifamiliale avec une typologie amorçant les caractéristiques urbanistiques des années 1930;

- Le permis d'urbanisme n° 16-16538-1952 a ensuite octroyé la transformation de cette maison avec l'ajout d'une annexe d'un seul niveau en façade arrière, et ce en date du 16/12/1952;
- Un abri voiture ouvert, le long de la limite séparative de droite et dans l'axe de la maison existante a été octroyé à titre précaire en date du 13/10/1960 par le permis d'urbanisme n° 16-21686-1960 et le volume de cet abri sert actuellement de bureau;
- Suite au procès-verbal n°U9/1995 dressé en date du 10 juillet 1995, une demande de permis a été introduite, n° 16-38219-2007, afin de régulariser la construction d'une piscine, et ce PU a été octroyé en date du 10/06/2008;
- Dans la situation de fait, et non repris dans les permis précédents, figurent les éléments suivants :
 - un volume de garage a été construit, en avant de la maison, entre 1987 et 1996,
 - un petit volume de liaison a été construit entre le garage et l'habitation sans doute au moment de la construction du garage;
 - une zone de parcage avec une petite construction a été aménagée entre 1996 et 2004;
 - une terrasse a également été aménagée en façade arrière de la maison;
- Les maisons sur les parcelles tenantes et aboutissantes sont de faible gabarit et comportant pour la plupart des toitures à versants, hormis ne n°68 qui comporte une toiture plate;
- Les maisons les plus fortement impactées par les constructions en situation de fait et projetée sont les n°68 et 70a;
- Hormis les aménagements en zone de recul, du chemin d'accès en pavés de porphyre (imperméable) et les volumes en infraction, le solde de la parcelle est largement verdurisé et comporte quelques arbres à haute tiges;

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

- L'objet de la présente demande porte sur la rénovation d'une construction isolée (villa) située en zone d'habitation selon le PRAS en intérieur d'îlot;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas unifamiliales et d'immeubles à appartements, dont les gabarits sont limités et implantés en recul par rapport à la voirie ou en parcelles de fond. Les maisons sur les parcelles tenantes et aboutissantes sont de faible gabarit et comportent pour la plupart des toitures à versants, hormis le n°68 qui comporte une toiture plate;
- La maison sur laquelle porte la demande est implantée au sein d'une parcelle de fond et comporte une large bande de terrain jusqu'à la voirie;
- La maison érigée en 1927, caractéristiques de la typologie des années 1930 s'est vu greffée au fil de l'histoire de diverses rajoutes, annexes, et bâtiments annexes. Nous pouvons également constater que le projet originel n'était orienté que vers la bande de terrain avant. Or, la parcelle s'est vue agrandie en terrain arrière;

Considérant que l'historique de la parcelle fait apparaître ce qui suit :

- HISTORIQUE DU BIEN (Historique des PU délivrés) :
 - 1927 : construction d'un atelier de sculpture avec une typologie amorçant les caractéristiques urbanistiques des années 1930;
 - 1952 : transformation de maison unifamiliale avec l'ajout d'une annexe d'un seul niveau en façade arrière, et ce en date du 16/12/1952;
 - 1960 : Un abri voiture ouvert, le long de la limite séparative de droite et dans l'axe de la maison existante a été octroyé à titre précaire en date du 13/10/1960;
 - 2008 : Octroi PU pour régulariser la construction d'une piscine;
- SITUATION DE FAIT :
 - Présence d'un volume de garage construit, en avant de la maison coté n°68;
 - Présence d'un volume de liaison construit entre le garage et l'habitation (datant de la construction du garage ?);
 - Une zone de parcage avec une petite construction a été aménagée entre 1996 et 2004;
 - Une terrasse a également été aménagée en façade arrière de la maison;
- ACTES ET TRAVAUX VISES :
 - Le réaménagement de l'ensemble de la parcelle en jardin en préservant et magnifiant les qualités végétales existantes de cette parcelle de fond au sein de l'intérieur d'îlot;
 - La démolition des accès carrossables existants. Aménagements imperméables en pavés de porphyre (zone de recul, chemin d'accès et zone d'accès carrossable à proximité de l'entrée de la maison);
 - La démolition de la piscine existante et la reconstruction d'une nouvelle piscine de 40m² avec terrasse aménagée et construction d'un petit volume (< 9m²) destiné aux techniques de la piscine;
 - La démolition des volumes en infraction;

- La modification du volume extérieur de cette maison unifamiliale : construction d'extensions au volume principal avec toitures plates : extension latérale pour bureau et chambre à l'étage + extension arrière afin d'intimiser la zone de piscine;
- L'aménagement d'une zone de parcage en zone de recul par l'érection d'une structure légère végétalisée ouverte permettant d'abriter deux véhicules, de protéger le piéton et de sécuriser l'accès à la propriété par un portail;
- L'érection d'une structure légère végétalisée afin d'y abriter garage vélo et poubelles à proximité de la bâtisse sur la trace du garage non conforme;
- L'isolation des toitures et façades par l'extérieur et la mise en peinture des façades actuelles de ton « terra cota », en blanc, et ce sur crépi. Sous bassement en briques;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries par de l'aluminium de ton noir et la pose de screens extérieurs pour éviter les surchauffes;
- Le remplacement de l'ensemble des techniques de chauffage, ventilation, plomberie et sanitaires.
- La pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures plates;

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

- Le projet propose la transformation et l'agrandissement de la maison afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité, de lui restituer sa typologie d'origine et de davantage la connecter avec son environnement paysager;

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

- en matière de programme :
 - Le bâtiment conserve un programme de maison unifamiliale. Le présent projet conserve le nombre de 3 chambres, ainsi qu'une circulation autour du grand espace de vie existant sur deux niveaux. Le réaménagement des circulations offre des espaces qualitatifs en interaction avec l'environnement végétal;
 - Les modifications liées aux façades permettent une plus grande ouverture des espaces de vie vers l'extérieur, augmentant l'apport d'éclairage naturel dans les zones de vie;
 - L'interdiction de pénétration des véhicules dans la parcelle (hors véhicules d'entretien et de service exceptionnels) permet de repenser la parcelle en jardin avant et arrière contrairement à la bande d'accès existant à ce jour, grâce à la construction d'un volume de carport à front de rue. Effectivement, cette décision se conforme à l'avis émis dans le cadre d'une précédente demande de PU en date du 05/05/2021. Cet avis demandant de limiter les nuisances en intérieur d'ilot par la limitation de la circulation automobile et de se conformer aux volontés régionales et communales, afin de préserver les qualités végétales au sein des intérieurs d'ilot et des parcelles de fond;
 - Pour le confort des habitants, un garage vélo et local poubelles sont prévus à proximité de la bâtisse;
 - Les aménagements paysagers de l'ensemble de la parcelle sont repensés et prévoient une nouvelle implantation de piscine en partie arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La démolition des diverses annexes permet de faire « respirer » la construction originelle dans son terrain et de réorganiser les ouvertures de la maison pour de meilleures interactions avec l'environnement. L'intention de notre intervention est que la bâtisse principale s'affranchisse des diverses annexes construites au fil du temps contre les limites mitoyennes, et intègre les extensions au corps principal, en maintenant une distance acceptable via à vis des limites mitoyennes. Cette démarche permet de rassembler les fonctions dans un unique volume construit et libère les limites mitoyennes, ce qui permet de prévoir des aménagements paysagers latéraux;
 - La construction d'une extension latérale gauche à une distance raisonnable de la limite mitoyenne (2m) permet de loger un bureau au rez de chaussée et une chambre supplémentaire à l'étage. Ce nouveau volume génère une zone de jardin d'ombre au pied de la monumentale verrière originelle;
 - La construction d'une extension arrière, perpendiculaire au volume existant, permet au grand espace de vie sur double hauteur (volume existant) d'être en contact direct avec le jardin. Cette implantation de l'extension articule une zone protégée pour la nouvelle position de la piscine dont l'implantation tient compte de la préservation de l'intimité des voisins (n°70a dont extension arrière en cours de construction);

- Effectivement, au vu de l'extension en cours d'exécution dans la propriété voisine au n°70A, et dans un but de préservation des intimités respectives, la façade de l'extension, orientée Sud, ne prévoit que des baies de fenêtre limitées (2 fenêtres salle de bain pour ventilation naturelle), contrairement à la situation actuelle où des baies généreuses offrent un visuel vers la propriété voisine;
- Quant au verso, la façade offre de larges baies ouvrantes vers un balcon, offrant des vues vers la piscine et le fond du jardin de la propriété;
- Ce nouveau volume, dans la continuité de la bâtisse existante est pensé en lien avec les lignes de l'architecture des années 30'. Il abrite au rez-de-chaussée cuisine et espace à manger familial, offrant une vue panoramique sur le cadre végétal de la parcelle. Ces espaces étant dans la continuité de l'arrière-cuisine et family room;
- A l'étage, se situe la suite parentale contenant dressing, pièce d'eau et chambre parentale avec accès sur balcon;
- Cette extension, prévue également en sous terrain offre un espace supplémentaire de salle de jeux, où buanderie et salle de douche sont prévus;
- Les espaces prévus en sous-sol de l'extension sont accessibles par l'intérieur depuis un escalier dans la cuisine, ou par l'extérieur, et prennent la lumière naturelle via un grand châssis coulissant donnant sur une cour anglaise, intégrant des aménagements paysagers latéraux afin d'y faire pénétrer la lumière;
- L'articulation de ces volumes invite la position de la nouvelle piscine, de sa terrasse et son abri destiné à la technique;
- Les extensions mentionnées ci-avant, ont été pensées afin de générer une implantation respectueuse du bon aménagement des lieux, tenant compte de la notion de « distance appropriée des limites du terrain ». Le respect d'un recul de 2 mètres minimum entre une limite parcellaire est maintenu, ce qui apparaît donc être un critère objectif quant à la relation du projet avec les parcelles avoisinantes;
- La typologie proposée, de restituer des lignes horizontales et des gestes courbes, des tonalités plus claires au niveau des façades a pour intention de revaloriser le langage de la typologie architecturale Art Déco, des années 1930;
- L'absence de pénétration de véhicules en intérieur d'îlot, l'implantation des extensions rattachées au volume principal originel, combinés aux divers aménagements paysagers permettront notamment le développement de la flore au sein des reculs latéraux et en zone de jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La synergie avec un architecte paysager, Vincent Gillier, permet de valoriser les interactions entre espace bâti et perspectives sur l'environnement naturel, ainsi qu'une attention particulière aux constructions voisines présentes au n°68 (gauche) et 70a (droite) de la rue, ou en fond de parcelle;
 - Les aménagements paysagers de la parcelle valorisent la conservation des 2 très beaux sujets présents (Cèdre du Liban, tilleul), les autres sujets étant soit des rejets soit des sujets en fin de vie ou mettant en péril la croissance des beaux sujets existants. Toutefois, la réalisation de la piscine, de la terrasse et du poolhouse risquent de porter atteinte au système racinaire de l'arbre, ce qu'il s'indique d'éviter en adaptant le positionnement de ces installations ;
 - Concernant la matérialisation (essences) des limites mitoyennes, le projet respecte les 2m de hauteur max en limite;
 - Considérant la maison sise au numéro 68 (voisin de gauche), située légèrement en contrebas, à l'exception de la limite mitoyenne munie d'une haie de hauteur de 2m ou d'une clôture végétalisée et la toiture végétale du carport, une attention particulière est de circonstance et évitons la plantation d'arbres à hautes tiges qui pourrait comporter un risque important de fort ombrage. Le projet paysager privilégie des sujets multi-troncs aux silhouettes naturelles et de faible gabarit (Amélanchier ovalis par exemple) ainsi que des compositions arbustives favorisant la biodiversité;
 - Au regard de la construction voisine présente au numéro 70A (en cours d'extension arrière), l'architecte paysager propose la plantation de tilleuls ou chênes verts palissés le long d'une partie de la limite mitoyenne. Ceci afin de privatiser les vues et de maintenir l'intimité de chaque propriété;
 - Une dérogation au Code Rural est demandée concernant la position de ces palissés qui seront implantés à 1m de la limite mitoyenne. Cette dérogation a pour objectif de respecter les intimités respectives;

- L'aménagement d'une terrasse Sud-Ouest au niveau de l'entrée de la maison (à droite) est prévu afin de profiter du jardin avant, et de la perspective sur le majestueux Cèdre du Liban (probablement centenaire). Cette terrasse de 28m² est équipée d'une assise fixe intégrée à l'architecture de la maison qui profite des rayons du soleil de fin de journée, et filtre également l'accès à la descente vers la salle de jeux avec un portail sécurisant l'accès à la cour anglaise;
- La position de celle-ci tient compte de l'orientation de la parcelle, permettant d'optimiser la jouissance du jardin avant et de ses perspectives;
- Les aménagements latéraux à la bâtisse, à savoir le jardin d'ombre au pied de la monumentale verrière et l'aménagement d'une descente vers la salle de jeux en cave, permettront le développement de la flore au sein des reculs latéraux qui sont traités en zone de jardin;
- En partie arrière de la parcelle, la demande porte sur la démolition de l'ancienne piscine pour l'aménagement d'une nouvelle piscine de 9x4/5m positionnée dans l'axe des espaces de vie de la maison. Celle-ci est d'une surface de 40m² (qui est légèrement inférieure à l'existante de 42m² qui sera condamnée);
- Entre la maison et la piscine, un aménagement intégrant des sujets multi-troncs remarquables permet de scénariser et filtrer la relation entre piscine et espace de vie. Une plage de terrasse adjacente à la piscine est aménagée pour jouir de l'orientation sud;
- En bout de piscine, un petit volume de 9m², poolhouse, est prévu afin d'intégrer les machineries (installations techniques) de la piscine, stocker du mobilier de jardin, et prévoit un espace de change et une douche extérieure;
- Ce volume technique réalisé en maçonnerie permettra de loger les divers éléments techniques de la piscine et de diminuer les éventuelles nuisances sonores des équipements. Actuellement une PAC est prévue. Voir fiche technique des installations classées (entre 41 et 46.6dB à 1m). Celle-ci logée dans un volume maçonné fermé aura pour avantage de réduire considérablement le volume sonore des équipements;
- De ce fait, l'impact visuel de ces installations nécessaires au fonctionnement de la piscine sera nul et au profit des aménagements paysagers, et, il en découlera également que les nuisances sonores seront également évitées;
- Actuellement un petit volume technique existe en fond de propriété contre les limites mitoyennes, à proximité de la piscine qui sera condamnée. La position du nouveau poolhouse, plus centrale sur la parcelle, sera à moins grande proximité des habitations voisines. Une attention particulière étant de circonstance pour la quiétude du quartier;
- Techniquement, un volet solaire est prévu, combiné à une pompe à chaleur qui chauffera la piscine. Celle-ci est > à 10kW et fait l'objet d'une demande de permis d'environnement parallèle à la présente demande. Concernant les entretiens, des filtres à crépines céramiques peu gourmandes en eau assureront la filtration (meilleure efficacité que les filtres à cartouche ou à sables très consommateurs d'eau pour leur nettoyage) et il faut prévoir un volume réduit à 150 à 200litres/quinzaine (Environ 100l/semaine => petits volumes à savoir environ 1.9m³/an). A titre de comparaison le backwash hebdomadaire d'une filtration classique à sable consomme environ 2m³ par semaine;
- Les eaux de piscine, provenant d'un backwash ou d'une vidange ne seront donc en aucun cas déversées en voirie dans des eaux de surface, infiltrées ou rejetées dans l'environnement. Les équipements prévus limitent le débit du backwash à 2.7l/sec dans une canalisation de diamètre 50mm et sont donc inférieurs aux 4l/sec de débit maximal de rejet autorisés. Une vidange complète de la piscine ne sera réalisée que par un vidangeur agréé. Un éclairage est prévu dans la cuve de piscine;
- Le déplacement de l'implantation de la piscine au centre de la parcelle arrière éloigne les nuisances, tant par rapport aux habitations voisines que par rapport à celles sises avenue des Statuaires, ce qui permet l'amélioration végétale de l'intérieur de l'îlot;
- Au niveau des aménagements extérieurs, la situation projetée intègre un total de 299m² de surfaces imperméables (chemins, terrasses, margelles, piscine) <> à une somme de 419 m² dans la situation existante de fait;
- La somme des surfaces imperméable se voit donc diminuée dans le cadre de la présente demande, le projet étant pensé afin d'offrir une perméabilité maximale des aménagements extérieurs;
- Comme mentionné plus haut dans la gestion hydrique, les eaux de pluies font l'objet d'une récupération et valorisation pour l'entretien des espaces extérieurs et les WC;

- Après prélèvement pour usage(s), celles-ci seront infiltrées via des aménagements en surface prévus. La surface du site le permettant, une noue d'infiltration sera prévue en fond de terrain afin de gérer naturellement l'infiltration de ces eaux de pluie dans le sol. Celle-ci, plate en surface se compose d'un géotextile, remplissage de concassé drainant, d'une couche de réglage, d'un substrat et d'une couche finale de végétalisation (stabilisée par une structure alvéolaire). Cette dépression du sol servant permettra la gestion de l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales;
- Le projet est pensé de manière à générer des transitions paysagères qualitatives entre les parcelles, par le réaménagement de l'ensemble de la parcelle en jardin, en préservant, et magnifiant les qualités végétales existantes de cette parcelle de fond au sein de l'intérieur d'îlot;
- Quant à l'architecture proposée, la proposition est de magnifier les lignes de l'architecture des années 30 et de mettre en lumière son caractère patrimonial, ainsi que de retisser un lien entre le bâtiment et son environnement;
- Les modifications proposées ne nuiront pas à l'environnement construit et visent à clarifier la relation des espaces de vie d'une maison avec son jardin, en créant des espaces de vie qualitatifs;
- Les interventions précitées respectent les qualités esthétiques et architecturales de l'ensemble, remettant en valeur ses éléments, dans le respect de l'existant, sans modifier l'aspect originel, et sont de nature à améliorer les qualités esthétiques et végétales du cadre urbain environnant;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'interdiction de pénétration des véhicules dans la parcelle (hors véhicules d'entretien exceptionnels) permet de repenser la parcelle en jardin avant et arrière contrairement à la bande d'accès existant à ce jour;
 - Effectivement, afin de supprimer la circulation en intérieur d'îlot, un carport est construit dans la zone de recul, pour permettre le parcage de deux véhicules et inviter piétons et vélos à pénétrer dans la propriété;
 - Considérant la construction existante au n°68, l'aménagement prévu est minimal, et propose un visuel vert tant depuis la voirie que pour les voisins. Effectivement, des parois végétales latérales contiguës aux parcelles voisines sont prévues, de 2 m de hauteur, sur les limites mitoyennes. Un fond constituant le portail d'entrée (H 2 m), sera équipé de boîte aux lettres et sonnette pour l'accès des piétons et vélos. Une toiture végétalisée, décalée en hauteur (pour permettre une hauteur libre de 2,85m destinée tant au stationnement, qu'au passage exceptionnel de véhicule de services), couvrira cette zone de stationnement, afin d'offrir un visuel vert pour les constructions voisines des n°68 et 70A;
 - La palissade ajourée dans laquelle le portail d'accès piéton est inséré est également équipé d'un portail de 2 m de large afin de laisser exceptionnellement accéder les véhicules d'entretien et de services (entretien de jardin, livraison,...);
 - Dans le souci de générer le moins d'ombre portées pour la maison n°68, l'espace entre la clôture plantée mitoyenne et la toiture reste libre;
 - Ce volume de carport minimal, intégré à une architecture verte (voir image ci-dessous), offre un aménagement paysager qualitatif qui est intégré dans la re-végétalisation de l'ensemble;
 - Au-delà du carport végétal, un chemin courbe de largeur variable prévu en béton invitera une promenade vers l'accès à la maison et vers le local vélo situé à proximité de l'habitation. Ce chemin d'accès vers l'habitation prévu pour la circulation piétonne et deux roues, est entouré de dalles de gazon. Cette matérialisation permettra en cas de nécessité aux véhicules de sécurité et d'entretien d'approcher la maison;
 - Concernant le stationnement des deux roues au sec, un petit volume végétal destiné à la protection et à la charge des deux roues est intégré dans le coin de la parcelle, à la place actuelle des garages non conformes;
 - Ce volume, réduit à ses dimensions minimales, offrira une hauteur libre de 2,1m et hébergera notamment latéralement un espace destiné aux poubelles à proximité de la maison;
 - Afin d'intégrer au mieux ce volume fonctionnel indispensable, des parois végétalisées, telles que prévues pour la carport d'entrée, sont prévues afin qu'il se confonde avec la végétation des clôtures mitoyennes;
 - Une toiture végétale est également prévue. L'accès au volume se fera via une large porte coulissante pour les vélos et une porte battante d'accès au local poubelles. Cette paroi est matérialisée avec des portes ajourées, en lien avec la matérialisation du portail d'entrée (fond du carport);

- Cette matérialisation végétale est préconisée tant pour le carport que pour le garage vélo, dans un souci d'intégration de ces volumes fonctionnels indispensables aux résidents;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Récupération des eaux de pluies et valorisation pour l'entretien des espaces extérieurs et les WC :
 - L'outil de gestion intégré mis à disposition par Bruxelles Environnement impose, si notre projet était un bâtiment neuf, un volume de min. 8 m³ (240 m² de toitures classiques * 33 l/m²). Une citerne de 20 m³ est prévue dans le cas présent afin d'assurer une capacité de stockage importante en vue de disposer d'une certaine autonomie durant la période estivale;
 - L'outil permettant de réaliser les calculs de « gestion à la parcelle des eaux pluviales » a révélé la nécessité de prévoir un volume tampon de l'ordre de 9m³ pré citerne. Celui-ci sera donc prévu, et fut rajouté sur les plans de demande de permis d'environnement;
 - Les surfaces imperméables ont été revues à la baisse pour l'ensemble du projet :
 - Au niveau des espaces construits : EXISTANT 324m² >< PROJETE 310 m²;
 - Au niveau des aménagements extérieurs : EXISTANT 419m² (piscine incluse) >< PROJETE 299m² (nouvelle piscine incluse);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - le projet tend à améliorer tant les qualités bâties que paysagères de cet intérieur d'îlot notamment en proposant une extension de la maison davantage respectueuse de sa typologie d'origine, située du côté de l'agrandissement de la maison voisine afin de concentrer le bâti, et en veillant à augmenter les surfaces perméables et paysagères au profit du développement de la faune et de la flore;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - le projet veille à limiter la pénétration de véhicules automobiles au cœur de la parcelle, et rencontre les conditions émises par la Commission de Concertation du 05/05/2021, et préconisant de « *Proposer la construction d'un carport plus proche de l'alignement (entre 7 et 10m par rapport à l'alignement), au niveau de l'accès vers la parcelle de fond, pour deux véhicules maximum avec une hauteur maximale de 2,10m avec une végétalisation de la structure et tout en limitant les impacts pour les parcelles voisines et empêchant le passage de véhicules vers le fond de la parcelle* »;
 - le nouveau car-port est intégré au réaménagement paysager qualitatif de l'ensemble de la parcelle, et ne porte pas atteinte aux qualités d'habitabilité de la maison sise à front de voirie de par le maintien de limites transitoires matérialisées par des haies denses;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - La demande est accompagnée d'une note patrimoniale permettant de justifier les interventions projetées;
 - Les projections volumétriques, et les interventions visant à améliorer les performances énergétiques de la maison s'inscrivent dans le respect de la typologie patrimoniale du bien et de sa période de construction;

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

- Revoir l'implantation, et les dimensions de la piscine, ainsi que l'emprise de la terrasse (à prévoir perméable), et la localisation du poolhouse, de sorte à s'inscrire en-dehors de la couronne du tilleul et à préserver son système racinaire ;
- Prévoir, en ce qui concerne les cheminements piétons, un revêtement perméable de type « comex » ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie;
- Répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations de la maison et le réaménagement paysager de la parcelle peuvent s'envisager moyennant des adaptations mineures;

- d'être accessoires en ce que les aménagements paysagers seront davantage perméables ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°11 - 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 30/08/2023

objet n° 09

Dossier 16-46827-2023 - Enquête n° 123/23

Situation : Avenue Moscicki 14

Objet : construire une piscine et un abri de jardin, modifier les matériaux de parements, modifier les revêtements des terrasses et revoir l'aménagement de la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46827-2023 introduite, en date du 13/01/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine et un abri de jardin, modifier les matériaux de parements, modifier les revêtements des terrasses et revoir l'aménagement de la zone de recul sur le bien sis avenue Moscicki 14;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone 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 (AGRBC 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°9.0 - Zones de jardins qui prescrit "Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum avec une hauteur e corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2m minimum des limites parcellaires", en ce que la cabane de jardin a une hauteur de plus de 2m et à moins de 2m de la limite parcellaire de fond;
 - non-respect de l'article n°10.0 - Zones de protection des arbres qui prescrit "Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération. La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d'îlots. Les plantations participent à l'aménagement paysager du site. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité", en ce que la construction de la piscine est implantée dans cette zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2023 au 07/07/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *En raison des menaces de plus en plus concrètes de dérèglement climatique (inondations, périodes de sécheresse), la construction d'une piscine privée manifeste un comportement contraire aux recommandations de sobriété exprimées par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC).*
- *Alors que les besoins en eau pour la population risquent d'être de plus en plus soumis à des restrictions, un équipement privé consommant une grande quantité d'eau est inapproprié, d'autant plus que la Commune dispose d'une piscine communale Longchamp ouverte à tous les habitants.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/01/2023 : dépôt de la demande;

22/02/2023 et 03/04/2023 : accusés de réception d'un dossier incomplet;
19/06/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;
23/06/2023 au 07/07/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
30/08/2023 : 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 Vert sollicité en date du 19/06/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la voirie en date du 19/06/2023 et émis en date du 16/08/2023 :
Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 :

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier.

Quant à la présente demande :

Les plans ne comportent pas d'indication de l'altitude à laquelle sera implantée la piscine. Le profil du plan 03 ne comporte pas le dessin de la piscine.

- L'avis du service de l'Environnement en date du 19/06/2023 et émis en date du 29/06/2023 :

Considérant que :

- la demande porte, entre autres, sur la construction d'une piscine;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,..)
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;
- au volet prévu pour la piscine;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);
- aux installations techniques (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout,...)

Avis favorable à condition :

- 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@uccl.brussels);
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques ;

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, bâti en ordre ouvert;
- La parcelle est longue et étroite, tout en s'évasant vers le fond;
- Le couvert végétal est existant tout autour de la parcelle;
- Le relief est marqué par une pente ascendante vers le centre de la parcelle;
- Le PPAS couvre les parcelles de l'avenue d'une zone d'habitat en ordre ouvert sur la totalité des parcelles et largement d'une zone de protections d'arbres;
- Depuis l'adoption du PPAS, la maison n°14 a été construite et sur la parcelle n°16 un garage, un pool house et une piscine ont été construits (procédure avec mesures particulières de publicité pour la zone de protection d'arbres);
- Le PPAS ne définit pas d'intérieur d'îlot, dès lors défini à partir de la façade arrière;
- La maison n°14 sur laquelle porte la demande est issue du permis d'urbanisme n°16-33181-1996, motivée par le fait que le projet maintient une zone d'arbres à l'avant de la villa et n'hypothèque pas l'ensoleillement et les vues de la maison voisine située au Nord. A l'origine le terrain était très arboré, mais sans arbres de valeur. Une dizaine d'arbres ont été abattus, permettant le développement des arbres périphériques. L'implantation en recul a été imposée par une servitude de vue au profit de la maison n°12 (sur 25 mètres de profondeur);
- Le permis n° 16-46540-2022 a octroyé la transformation et l'agrandissement de la villa, la modification de la zone de recul et de l'accès, ainsi que la plantation d'une dizaine d'arbres;
- La maison de droite (n°16) a également fait l'objet d'une construction dans la zone de protection (piscine et pool house - permis d'urbanisme n°16-34244-1999), à condition de disposer les installations en dehors de la couronne des arbres;
- La maison de gauche (n°12) est implantée plus proche de la voirie et dispose d'une servitude de vue vers la parcelle de droite sur une profondeur de 25 mètres;

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

- La construction d'une piscine de 35m² margelles comprises;
- La construction d'un abri jardin, en structure bois et bardage bois, d'une surface de 6m² et d'une hauteur de 2,30m;
- Le réaménagement de la zone de recul;

- La modification de la mise en œuvre des matériaux de parement de la villa;
- La replantation de nouveaux arbustes;

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

○ en matière de programme :

- la villa reste inchangée par rapport au permis d'urbanisme octroyé en 2022;
- les revêtements de façades sont revus :
 - le bardage en céramique, initialement prévu posé avec des consoles en acier, sera finalement collé, ce qui permet de diminuer de 13cm l'épaisseur sur le pourtour de la maison et ainsi diminuer l'emprise et le volume total;
 - le soubassement existant n'est plus recouvert d'une brique de parement mais simplement repeint en gris foncé;
- considérant que l'aspect reste identique, la demande est acceptable;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'implantation de la piscine et de l'abri jardin, se fait en zone de protection d'arbres, visé par le PPAS;
- la piscine est à bonne distance de toute habitation, à savoir, à plus de 33m du n°12 et à proximité de l'annexe du n°21 de l'avenue de la Floride, barrière physique par rapport à l'habitation;

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

- la zone d'accès carrossable est modifiée, via l'augmentation de la courbure, ce qui permet d'augmenter la surface perméable;
- par ailleurs, l'aire de retournement est légèrement augmentée afin d'en faciliter l'utilisation;
- l'escalier d'accès vers l'entrée est également modifié;
- le revêtement des terrasses, en briques sur chant, est remplacé par du béton désactivé;
- considérant que les terrasses sont réduites, la diminution du taux de perméabilité peut être envisagé;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le parking est uniquement situé dans le garage, dans le volume construit de l'habitation, la zone de recul ne servant qu'à l'accès carrossable;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - Dérogation à l'article 9.0 - Zones de jardins :
 - L'abri jardin est implanté à 2m de la limite parcelle mais comporte un impact sur le système racinaire des arbres en zone de protection d'arbre ;
 - Une pose sur pilotis serait à privilégier ;
 - En ce qui concerne la hauteur, bien que la corniche soit à 2,30m, au lieu de 2m, la proposition d'une toiture plate, au lieu d'une toiture à versants, permet de limiter visuellement l'impact de la construction en zone de protection d'arbre;
 - Dérogation à l'article 10.0 - Zones de protection d'arbre :
 - Bien que la prescription 10.0 vise essentiellement à la sauvegarde des plantations et à leur régénération, l'implantation de la piscine et de l'abri n'induit pas d'abattage d'arbre et se tiennent en recul par rapport au système racinaire;
 - Et considérant par ailleurs que l'écran végétal est maintenu, voire redensifié au niveau des limites parcellaires, tel que préconisé par l'article visé;
 - Il est à noter que la construction de cette piscine et de l'abri, ne grève pas la possibilité ultérieurement de prévoir la replantation d'espèces du côté droit de la parcelle;
 - Bien que cette zone soit non aedificandi, la prescription permet néanmoins

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

- privilégier un abri sur pilotis en structure bois;
- Implanter les machines pour la piscine dans le volume de construction existant et faire figurer cette implantation au niveau des plans;
- Supprimer des plans toute indication d'un éventuel parcage en extérieur ;
- Référencer altimétriquement avec deux repères, suivant l'avis du service Technique de la Voirie afin d'indiquer l'altitude à laquelle est implantée la piscine et représenter cette piscine sur le plan n°3;

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 position d'abri et d'indications au niveau des plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que ces indications sont essentielles à l'octroi d'une demande de permis d'urbanisme;

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 :

- 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@uccl.brussels);

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, articles n°9.0 (en ce qui concerne la hauteur) et n°10.0 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 30/08/2023

objet n° 10

Dossier 16-46969-2023 - Enquête n° 119/2023

Situation : Rue Langeveld 78

Objet : agrandir et transformer une maison unifamiliale en maison bifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46969-2023 introduite en date du 14/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et transformer une maison unifamiliale en maison bifamiliale sur le bien sis rue Langeveld 78;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 22 - QUARTIER LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 19/11/1957 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°22 :
 - non-respect de l'article n°II, 2) qui prescrit "d) surface bâtie : maximum $\frac{1}{4}$ de la superficie de la parcelle", en ce que l'emprise du projet dépasse de 31m² les 144m² maximum autorisé en proposant une emprise totale de 175m²;
 - non-respect de l'article n°II, 4) qui prescrit « matériaux : Les matériaux admis sont les briques de parement, les pierres bleues et blanches (naturelles ou reconstituées), les moellons, les chaulages, les crépis et enduits de tonalité allant du blanc au jaune clair. Les bâtiments auront toutes leurs façades exécutées dans une même unité de matériaux. » en ce que le projet prévoit pour la nouvelle extension un bardage en cèdre ajouré (ton naturel), bardage en bois de ton gris foncé/noir et habillage en zinc de ton gris foncé/noir;
 - non-respect de l'article n°II, 5) qui prescrit : « toiture : Les toitures à versants seront recouvertes par des tuiles, des ardoises ou de jonc hollandais ignifugé. » en ce que le projet prévoit au niveau de la nouvelle extension une toiture en zinc de ton gris;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2023 au 07/07/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le projet déroge à la surface bâtie maximum autorisée, déroge au gabarit en ce que la nouvelle façade latérale ne peut pas être considérée comme une grande lucarne en toiture mais comme un étage supplémentaire. Le projet déroge en matière de matériaux;*
- *Aux arguments qui précèdent viennent bien évidemment se rajouter l'argument concernant la massivité de la façade latérale proposée fort proche des limites mitoyennes sans compter l'abattage de l'arbre remarquable sur la parcelle.*
- *identité du maître de l'ouvrage/demandeur du permis n'est pas indiquée.*
- *Rien ne justifie un tel agrandissement sur une parcelle qui ne le permet pas*
- *Rien ne justifie l'utilisation des matériaux souhaités en décalage total avec le style du quartier.*
- *Ce qui est présenté comme un projet de maison est en réalité la transformation de la villa existante en immeuble à appartements, comme il ressort des documents joints à la demande de permis.*
- *Pourquoi construire un deuxième pignon aussi haut ce qui est douteux au niveau esthétique et gênera tous les voisins de derrière avec en outre une multiplication des vues sur notre parcelle;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/04/2023 : dépôt de la demande;

19/06/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

23/06/2023 au 07/07/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/08/2023 : 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 Vert sollicité en date du 19/06/2023 :
 - *L'arbre à abattre est un tilleul;*
 - *Il s'agit d'une des essences les plus actives pour la biodiversité locale et l'environnement de par son important pouvoir d'absorption du CO2, la teneur en pollen et nectar élevé de ses fleurs ou la réserve de nourriture et l'abri de nidification qu'il offre aux oiseaux;*
 - *Le sujet en lui-même montre des signes d'anciennes tailles visant à réduire l'ampleur de sa couronne, ce qui lui donne une silhouette plus fastigiée qu'en port libre mais ne semble pas l'avoir déforcé outre mesure, son état sanitaire général semblant assez bon;*
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 29/06/2023 et sera rendu en cours de procédure;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/06/2023 et émis le 06/07/2023 et joint à la demande;

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 typiquement résidentiel, et composé de constructions en ordre ouvert en ce qui concerne l'ilot au sein duquel s'inscrit la parcelle faisant l'objet de la demande et en ordre fermé pour l'ilot situé en face de celle-ci,
- Dans ce quartier, le stationnement est autorisé d'un seul côté,
- Les parcelles sont bordées à l'alignement de haies, de murets ou de massif plantés,
- La maison n°78 sur laquelle porte la demande date de 1961 (PU n° 16-22353-1961) et n'a pas fait l'objet de transformations depuis;
- Elle présente, en façades, des briques peintes, des châssis en bois et une architecture classique avec une façade pignon côté rue,
- Le bâti environnant est assez homogène, plusieurs maisons présentent la même esthétique, ou sont en briques de teintes naturelles;
- La parcelle accueille un beau tilleul visible depuis l'espace public en partie avant droite de celle-ci;

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

- La construction d'une grande extension de 160m² afin d'inscrire 2 logements au sein du volume global répartis comme suit :
 - 1 logement au rez-de-chaussée de plain-pied avec le jardin extérieur;
 - 1 logement en duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages agrémenté de 2 terrasses en façade avant;
- L'abattage d'un arbre;

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

- en matière de programme :
 - Le projet s'inscrit dans une zone accueillant principalement des maisons unifamiliales. Cependant, il existe également des immeubles à appartements dans le cadre bâti environnant. En effet, des immeubles à appartements existent à proximité immédiate : l'immeuble situé avenue Moscicki n°32 comporte 2 logements (PU n°16-22805-1962) ;
 - Cependant, le PPAS précise ceci en matière de destination « Article II.- Zone de construction en ordre ouvert : 1) Destination. L'ensemble du plan particulier est uniquement réservé à la résidence. Seule la construction de villas isolées est autorisée. Aucun commerce, artisanat ou industrie ne peut y être exercé. » : il y a donc une incohérence entre le prescrit et la réalité;
 - Le projet tel que proposé propose d'inscrire un grand logement au RDC et un très grand logement en duplex dont les pièces de vie sont implantées au 1^{er} étage et présentent des vues à 3m vers la propriété mitoyenne de gauche, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux au sein d'une petite parcelle;
 - Une transformation/extension pourrait s'envisager mais dans le but d'inscrire une maison « kangourou » pouvant accueillir différentes générations au sein d'un volume bâti et non dans le but de proposer un immeuble à appartement, ceci afin de se conformer davantage au prescrit en matière de destination ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet déroge également au gabarit fixé par le PPAS. Cette dérogation n'a pas été sollicitée. En effet, le prescrit précise ceci : article 3) Gabarit : « Hauteur maximum des constructions : 1 étage et éventuellement 1 étage dans les combles. » : le projet propose en façade latérale un gabarit de 2 étages complet mais sur une largeur limitée et s'apparente à une grande lucarne et peut donc s'envisager ;

- Le projet se conforme aux prescrits du PPAS en ce qui concerne les reculs imposés, à savoir 5m par rapport à l'alignement en façade avant, 3m entre la façade latérale et les limites de la parcelle et 8m entre la façade postérieure ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La demande porte sur l'abattage d'un arbre en vue de pouvoir construire une extension dérogoire au PPAS et d'y inscrire un logement supplémentaire sur la parcelle;
 - Ceci ne peut pas s'envisager tel que proposé;
 - En effet, cet arbre est d'une belle envergure et présente un intérêt pour la biodiversité et le rafraîchissement des villes, enjeu important à l'heure actuelle;
 - De plus, il possède une valeur paysagère importante et est d'essence indigène et son maintien est donc à privilégier et le projet à remanier;
 - Son abattage pourrait éventuellement s'envisager si le projet modifié respectait les données essentielles du PPAS (emprise) et proposait une replantation importante ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet conserve le grand parking commun, ce qui permet le stationnement de 2 voitures facilement une 3ème en enfilade ainsi qu'un espace vélo au sein de ce grand garage commun;
 - Le projet se conforme donc au Règlement Régional d'Urbanisme en la matière et offre un espace vélo facilement accessible;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet modifié devra se conformer au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux sur la parcelle;

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

En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°22 et le non-respect de l'article n°II, 2) qui prescrit "d) surface bâtie : maximum ¼ de la superficie de la parcelle" :

- l'emprise du projet dépasse de 31m² les 144m² maximum autorisé en proposant une emprise totale de 175m²;
- le projet tel que proposé déroge au PPAS en ce que celui-ci privilégie la conservation de superficie perméable sur les ¾ de la parcelle et privilégie donc de conserver des espaces de jardin;
- De plus, il y a lieu de conserver les qualités paysagères de la parcelle en conservant le tilleul ou en proposant une replantation importante et revoir le projet dans son ensemble de manière à respecter davantage l'esprit du PPAS et le maintien des zones de jardin et de ne pas proposer un programme excessif par rapport à la superficie bâtable maximale autorisée;

En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°22 et le non-respect de l'article n°II, 4) qui prescrit « matériaux : Les matériaux admis sont les briques de parement, les pierres bleues et blanches (naturelles ou reconstituées), les moellons, les chaulages, les crépis et enduits de tonalité allant du blanc au jaune clair. Les bâtiments auront toutes leurs façades exécutées dans une même unité de matériaux. » :

- le projet prévoit pour la nouvelle extension un bardage en cèdre ajouré (ton naturel), bardage en bois de ton gris foncé/noir et habillage en zinc de ton gris foncé/noir;
- cette dérogation pourrait s'envisager. En effet, le projet propose de marquer la différence d'époque de construction tout en conservant la typologie de la maison d'origine;
- cependant, afin de ne pas créer des îlot de chaleur, il y a lieu de prévoir des finitions de teinte claire ;

En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°22 et le non-respect de l'article n°II, 5) qui prescrit : « toiture : Les toitures à versants seront recouvertes par des tuiles, des ardoises ou de jonc hollandais ignifugé. » :

- le projet prévoit au niveau de la nouvelle extension une toiture en zinc de ton gris;
- de nouveau, cette dérogation pourrait s'envisager du fait que la nouvelle intervention est marquée et que ce parti architectural permet de mettre en valeur la nouvelle intervention tout en mettant en valeur également la maison d'origine ;
- de même, il faut privilégier des teintes claires afin de ne pas créer d'îlot de chaleur ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/08/2023
objet n° 11

Dossier 16-46908-2023 - Enquête n° 124/2023

Situation : Rue Copernic 91

Objet : construire une piscine de 40m² (hors margelles)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46908-2023 introduite, en date du 03/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 40m² (hors margelles) sur le bien sis rue Copernic 91;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE (AGRBC 27/05/1999) et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 1.3 Implantation qui prescrit "Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée : - hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OS = 20%); - en sous-sol à ¼ de la superficie nette de la parcelle (OSS = 25%)", en ce que l'implantation de la piscine induit un dépassement de ce taux;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2023 au 07/07/2023 inclus;

Considérant qu'une réclamation a été introduite hors délai et portant sur l'impact en matière de nuisances sonores pour les riverains;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/03/2023 : dépôt de la demande;

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

28/04/2023: réception des compléments;

19/06/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/06/2023 au 07/07/2023 : enquête publique relative à la demande telle qu'introduite;

30/08/2023 : 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 19/06/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 19/06/2023 et émis le 30/06/2023 :

Considérant que :

- la demande porte sur la construction d'une piscine;
- une partie des installations techniques seront placées dans la cave de la maison existante;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- sur le positionnement de l'unité extérieure de la pompe à chaleur;
- aux caractéristiques techniques de la PAC;
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;
- au volet prévu pour la piscine;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);

Avis favorable à condition :

- 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@uccl.brussels);
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques ;

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;
- Dans ce quartier, la rue Copernic présente une typologie de villa particulières en raison du relief qui caractérise cette partie du quartier : elles sont intégrées dans les talus ou surplombent la rue, à l'instar de la maison de la demande;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est orientée à l'Est du côté de la rue et à l'Ouest du côté du jardin, et elle présente une bâtisse unifamiliale (permis d'urbanisme n°16-41084) et un jardin pelousé avec des plantations sur le pourtour;
- la maison voisine de droite (n°89) est implantée plus haut dans la rue et présente un gabarit plus important de R+1+toiture;
- La maison voisine de droite (n°93) est implantée plus bas dans la rue et présente également un gabarit également de R+1+toiture;
- Le jardin est en pleine terre et recouvert de gazon, les arbres sont situés en bordure de parcelle ou au niveau des parcelles voisines;

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

- La construction d'une piscine non couverte de 40m² hors margelles;

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

en matière d'implantation et de gabarit :

- La piscine est implantée à cheval sur les deux zones, habitat principal et habitat secondaire, et au regard des surfaces sur la zone principale, l'implantation de la piscine dépasse les maxima autorisés;

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

- L'implantation de la piscine, à plus de 5m des limites parcellaires, permet de garantir le maintien de la flore périphérique et ne nécessite aucun abattage d'arbre;

quant aux autres aspects techniques propres à la demande :

- Le chauffage de l'eau se fait via un échangeur thermique installé sur la chaudière et couplé à une pompe à chaleur extérieure;
- L'épuration de l'eau se fait via un système automatique Chlore/Ph;
- Les machineries sont positionnées en cave du volume bâti existant ;

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

Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :

- L'occupation au sol maximal, en zone d'habitat principal doit correspondre à 1/5^{ème} (20%) de la surface concernée de la zone principale;
- Dans les documents de la demande de permis d'urbanisme, l'occupation du sol est déjà de 20% et les 14m² de la piscine, compris dans cette zone, augmente cette occupation du sol de 2%;
- Cette dérogation n'a pas été sollicitée et doit impérativement l'être afin d'être éventuellement accordée;
- Cependant, il est à noter que cette piscine d'une surface de 40m², 10m de long sur 4m de large, s'implante à 5m et plus de toute limite parcellaire, tel que prescrit par le PPAS;
- Par ailleurs, conformément au PPAS, le relief du terrain n'est pas modifié;
- Il est également à noter qu'au regard du maintien des 5m par rapport aux limites du parcellaire, en plus du recul des constructions sur les parcelles voisines, la piscine n'est pas susceptible de générer davantage de nuisances;
- Considérant que l'occupation au sol ne constitue pas l'une des données essentielles du PPAS, que l'augmentation de 2% reste minime par rapport à la surface de la parcelle et que la construction de cette piscine n'induit pas de nuisances quant à la flore existante, la dérogation est acceptable;
- Cependant, afin de limiter l'impact sur la surface perméable de la parcelle, et considérant qu'une largeur de 40cm pour les margelles, est amplement suffisante, il y a lieu de les limiter sur tout le pourtour à cette dimension;
- Considérant qu'en séance, il apparaît que les données introduites concernant la situation existante, ne sont pas conformes à la réalité, la sollicitation d'une dérogation est caduque ;

- En effet, la situation existante représente 16% d'occupation au sol et la situation projetée avec la piscine, 19% d'occupation au sol ;

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