

Séance du 31 août 2022 / Zitting van 31 augustus 2022
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 01) - **Aanvraag om milieuvergunning klasse 1B dossier nrPE-16-10649-2022**
Ligging: Ringlaan 3
Aanvrager: Koninklijke Sterrenwacht van België
(Uitbating van een meteorologische en astronomische site)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 02) – **Demande de permis d'urbanisme n°16-46.395-2022**
Situation : avenue Vanderaey 157
Demandeur : Monsieur et Madame Emmanuel Roulin et Shehnaz Sardar
(Construire une extension en façade arrière, réaménager la zone de recul (mise en place d'une clôture identique à celle d'origine et création d'un jardinet) et mettre en conformité le remplacement des châssis)
(Zone de protection d'un bien classé - art.237§1er du CoBAT (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- 03) – **Demande de permis d'urbanisme n°16-46.338-2022**
Situation : Rue Auguste Danse 3
Demandeur : DEXIN S.A. - Monsieur Jean-Paul De Coster
(Revenir à la destination initiale du bâtiment, à savoir un immeuble à appartements)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
- 04) – **Demande de permis d'urbanisme n°16-46.445-2022**
Situation : Rue Baron Roger Vander Noot 6
Demandeur : Monsieur Aurélien Grimau
(Aménager un appartement supplémentaire (studio) au rez-de-chaussée au sein d'un immeuble comprenant deux appartements et transformer l'appartement du 1er étage)
(Zone de protection d'un bien classé - art.237§1er du CoBAT (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
-

- 05) 116/22 – **Demande de permis d'urbanisme n°16-46.509-2022**
Situation : Square Coghen 18
Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric Vanhorenbeke et Célia Carrera-Schmidt
(Transformer une maison uni-familiale)
- 06) 113/22 – **Demande de permis d'urbanisme n°16-46.407-2022**
Situation : Avenue Brugmann 297A
Demandeur : Monsieur et Madame Bernard Leloup et Floor Ketels
(Rénover complètement une maison bel étage, transformer la façade arrière et construire une piscine naturelle nécessitant l'abattage d'arbres)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 07) – **Demande de permis d'urbanisme n°16-46.428-2022**
Situation : Rue Edouard Michiels 7
Demandeur : Monsieur et Madame Benoît Descloux et Bénédicte Hanot
(Transformer une maison unifamiliale 3 façades)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
-

- 08) 114/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.339-2022
Situation : Avenue Montana 42
Demandeur : Monsieur Alain Prigogine
(Construire un atelier d'artiste en zone de cours et jardin)
- 09) 120/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.477-2022 (art.177)
Situation : rue Georges Ugeux 1-7
Demandeur : S.C.R.L. BINHÔME - Madame Natalie Nicaise
(Aménager un immeuble comprenant 7 appartements, répartis au premier et deuxième étages, un pôle associatif et un commerce au rez-de-chaussée. L'immeuble profite des jardins existants, réorganisés pour l'accueil de cette programmation)
- 10) 119/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.367-2022
Situation : Avenue d'Hougoumont 24
Demandeur : Foncière De Ladrier S.A. - Mme Marie-Catherine de Marneffe
(Rénover, transformer et agrandir une villa uni-familiale en 4 unités de logements et espaces communs partagés)
- 11) 118/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.429-2022
Situation : Avenue Brugmann 555
Demandeur : URBAN HOMES - Madame Natalie Van Lerbeirghe
(Poser une descente d'eau pluviale en façade à rue d'une maison de maître)
- 12) 111/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.953-2021 (art.126/1)
Situation : Avenue Adolphe Dupuich 3
Demandeur : Monsieur et Madame Ralfi et Natalia Kandiyoti
(Démolir une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa uni-familiale)
- 13) 117/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.349-2022
Situation : Chaussée de Waterloo 1105
Demandeur : Robert Food Services S.R.L. - Monsieur Fabien Robert
(Changer partiellement (20% de l'espace) l'utilisation d'un commerce en espace de dégustation (de type HoReCa))
- 14) 115/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.256-2021
Situation : Rue de l'Etoile 48
Demandeur : Monsieur Piotr Dackiewicz
(Mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte de 2 commerces et 2 logements en 4 unités de logements et 1 unité de bureau, et transformation de la façade principale)
- 15) 112/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.478-2022
Situation : Rue de l'Etoile 76-80
Demandeur : Monsieur Claude Di Nardo
(Construire un immeuble à appartements)
- 16) 121/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.364-2022
Situation : Rue Edith Cavell 8-10
Demandeur : SEVEN LAB S.P.R.L. - Madame Litvine Sasha
(Ouverture d'un commerce HoReCa (café))

SAISINE AUTOMATIQUE - Uniquement pour avis de la CC :

17) – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.497-2020

Situation : Avenue des Chênes 67

Demandeur : M. et Mme David Ryckaert et Nathalie Declercq

(Mettre en conformité divers actes et travaux réalisés, au sein d'une habitation unifamiliale, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 - art.207§1 al.4 du Titre V - Patrimoine du CoBAT)

- Fin de séance/Einde zitting

Gemeente Ukkel - Dienst Milieu
Overlegcommissie
Zitting van 31/08/2022
Onderwerp nr. 01
Vergunning PE-10649-2022

Onderwerp	Aanvraag tot milieuvergunning klasse 1B
Dossier nr	Vergunning PE-10649-2022
Ligging	Ringlaan 3
Aanvrager	KONINKLIJKE STERRENWACHT VAN BELGIE
Onderwerp	Uitbating van een meteorologische en astronomische site
G.B.P.	Gebied voor uitrusting van collectief belang of voor openbare dienst
Openbaar onderzoek	Van 06/06/2022 tot en met 05/07/2022
Reden	Milieuvergunning zonder voorafgaand attest

Klachten en/of bezwaarbrieven:

- 0 klachtenbrieven
- 0 petitie
- 0 mondeling bezwaar

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een gebied van collectief belang of van openbare diensten op het gewestelijk bestemmingsplan;

Overwegende dat het gaat om een regularisatie van de bestaande gebouwen en inrichtingen van de Koninklijke Sterrenwacht van België, het Koninklijk Meteorologisch Instituut van België en het Koninklijk Belgisch Instituut voor Ruimte-Aeronomie;

Overwegende dat er 7 citernes van elk 10.000 liter aanwezig zijn op de site, waardoor er 70 m³ regenwater hergebruikt kan worden voor toiletten, binnentuinen en onderhoud;

Overwegende dat het perceel opgenomen is in categorie 4+0 in de inventaris van de bodemtoestand;

Overwegende dat de twee ondergrondse tanken voor stookolie van elk 30.000 liter buiten dienst gesteld werden;

Overwegende dat de ordonnantie van 05/03/2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems stipuleert dat voor de stopzetting van een risicoactiviteit een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden, of er een vrijstelling voor verkregen moet worden (cfr. art 13/4 §3);

Overwegende dat een nieuwe bovengrondse tank voor stookolie van 20.000 liter in dienst gesteld werd;

Overwegende dat de ordonnantie van 05/03/2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems stipuleert dat voor de toevoeging van een risicoactiviteit een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden, of er een vrijstelling voor verkregen moet worden (cfr. art 13/4 §2);

Overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;

Gezien het gunstig advies van de DBDMH op datum van 20/07/2022 (ref. CI.1985.0715/33),

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde:

- De vrijstellingen te verkrijgen cfr. art 13/4 § 2 en 3 van de ordonnantie van 05/03/2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems voor respectievelijk de toevoeging en de stopzetting van de betrokken stookolie tanken.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/08/2022
objet n° 02

Dossier 16-46395-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur et Madame Emmanuel Roulin et Shehnaz Sardar

Situation : Avenue Vanderaey 157

Objet : construire une extension en façade arrière, réaménager la zone de recul (mise en place d'une clôture identique à celle d'origine et création d'un jardinet) et mettre en conformité le remplacement des châssis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46395-2022 introduite en date du 01/04/2022 par Monsieur et Madame Emmanuel Roulin et Shehnaz Sardar;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension en façade arrière, réaménager la zone de recul (mise en place d'une clôture identique à celle d'origine et création d'un jardinet) et mettre en conformité le remplacement des châssis sur le bien sis Avenue Vanderaey 157;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé 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 :

01/04/2022 : dépôt de la demande;

09/05/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/06/2022 : réception des compléments;

15/06/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

31/08/2022 : 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 15/06/2022 et émis le 15/07/2022 :
- *La demande concerne une maison de style Art Déco conçue en 1937 par l'architecte J.J. Wisenberg dans un contexte patrimonial particulièrement remarquable de par la présence de deux constructions emblématiques de l'architecte belge Henry van de Velde à Bruxelles. Elle est en effet située à proximité directe de la maison Sèthe (1895-1897) qui se situe au n°118 de la rue Vanderaey (zone de protection) et en face de la villa Bloemenwerf (1895) et de son parc qui sont classés.*
- *La demande vise le réaménagement de la zone de recul, la construction d'une extension en façade arrière et la mise en conformité du remplacement des châssis réalisé en 2013.*

- *Mise en conformité du remplacement des châssis :*
 - *Construite en briques, la maison était à l'origine équipée de châssis en bois avec du verre clair texturé et des petits-bois horizontaux dans les impostes, caractéristiques de l'Entre-deux-guerres. Après la Seconde Guerre mondiale, la façade du rez-de-chaussée a été transformée et les proportions adaptées pour y aménager un garage (façade en pierre et porte de garage en aluminium). Entre 2010 et 2013, les menuiseries originelles en bois des étages ont été remplacées par des châssis en aluminium gris dépourvus de petits-bois. La porte de garage a elle-même été remplacée par un grand châssis en aluminium intégrant une porte donnant accès à un atelier de bijouterie. La présente demande vise la régularisation de cette intervention tout en proposant une nouvelle composition pour la baie du rez-de-chaussée.*
 - *La CRMS regrette la disparition des châssis d'origine en bois et leur vitrage texturé conçus à l'origine comme un élément décoratif de cette façade très sobre de l'Entre-deux-guerres. Elle regrette d'autant plus cette disparition que la maison participe à la qualité patrimoniale du quartier. La Commission émet donc un avis défavorable à la régularisation du remplacement des châssis et à la façade projetée du rez-de-chaussée. Elle invite le demandeur à revenir à une situation proche de celle de 1937 en ce qui concerne la composition du rez-de-chaussée. De même, lorsque leur remplacement s'avèrera nécessaire, les châssis existants devront être remplacés par de nouveaux châssis en bois qui reproduiront la même finesse d'exécution que ceux d'origine (verre clair texturé, bois de qualité, division et profils).*
- *Zone de recul existante et projetée (extraits du dossier) :*
 - *La CRMS souscrit au principe de restituer un jardinet dans la zone de recul en lieu et place de l'emplacement de parking actuel. Cette intervention contribuera à revaloriser à la fois la maison mais aussi le paysage de la rue eu égard au contexte patrimonial environnant. La Commission invite l'auteur de projet à réaliser les détails d'exécution avec le plus grand soin et à reproduire le plus fidèlement possible la situation d'origine du muret et de la clôture basse car ils participaient pleinement à l'attrait de la façade Art Déco (composition, dimensions, matériaux, etc.).*
- *Construction d'une extension en façade arrière :*
 - *La CRMS n'émet pas d'objection à cette intervention en façade arrière car elle n'aura pas d'impact sur les maisons classées de l'architecte H. van de Velde;*

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 comme un quartier résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Vanderaey constitue une voirie locale recouverte de pavés. Elle présente la caractéristique d'être sinueuse et en pente. Sa perspective est densément végétalisée;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul totalement imperméabilisée;
- La maison faisant l'objet de la demande présente une façade élégante (date de construction 1937) qui a été modifiée en 1980 (PU n°_16-28648-1980) au niveau de la baie du rez-de-chaussée par la création d'un garage en lieu et place d'un atelier (ancienne horlogerie) et ensuite en 2017 par le remplacement des châssis en bois par des châssis en aluminium sans autorisation préalable;
- Le jardin s'implante un niveau plus haut que le niveau rue et les pièces de vie sont implantées au 1^{er} étage;
- Une petite extension a été construite en façade arrière au 1^{er} étage sans autorisation préalable;

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

- La démolition de la petite extension construite sans autorisation en façade arrière;
- La construction d'une nouvelle extension sur toute la largeur de la parcelle;
- L'aménagement d'une terrasse;
- L'isolation de la façade arrière;
- La modification du châssis en façade avant donnant dans l'atelier (ancien garage);
- La remise en place de la clôture à l'alignement conformément au permis d'origine (PU n°_16-10439-1937);
- La création d'un jardinet en zone de recul;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant par des châssis en aluminium de ton gris moyen;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
 - En offrant un bel espace de séjour lumineux (nouveau lanterneau) et ouvert sur le jardin;
 - En offrant une meilleure isolation à l'enveloppe du bâtiment;

- En offrant un espace davantage privatif devant la maison sur lequel donne l'atelier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle extension s'aligne en profondeur sur le profil de la maison voisine de gauche et s'implante à moins de 3m du profil de la maison mitoyenne de droite;
 - la nouvelle extension nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite mais celle-ci ne déroge pas au Règlement Régional d'urbanisme et est limitée et peut s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose d'améliorer la situation existante au niveau de la zone de recul en aménageant une clôture similaire à celles d'origine, ce qui est qualitatif et est à encourager;
 - le projet améliore également la situation en recréant un jardinet en zone de recul conformément au règlement régional d'urbanisme. Seul l'accès piéton vers la porte d'entrée et l'atelier sont conservés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le dernier permis transformait l'atelier (horlogerie) en garage (PU n°_16-28648-1980) en façade avant;
 - ce garage n'existe plus actuellement et la demande telle qu'introduite ne prévoit pas d'en replacer un au sein de cette habitation;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit une toiture verte sur l'extension demandée, ce qui est qualitatif;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - il est regrettable que les châssis aient été remplacés en 2017 par des châssis en aluminium de teinte gris moyen : il y a lieu de prévoir lors du remplacement prochain des châssis en bois afin de retrouver l'esthétique originelle et de se raccorder à la porte d'entrée qui a été préservée;
 - il y a lieu de conserver la porte d'entrée en état;
 - la modification demandée au niveau du châssis du rez-de-chaussée donnant dans l'atelier n'est pas qualitative : il y a lieu de revoir la division de manière à se raccorder davantage au reste de la composition;

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 et 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)) :

- Les travaux envisagés n'entraînent pas de modifications importantes sur les perspectives du bien classé;
- Le projet prévoit une remise en état de la zone de recul de manière à améliorer la situation depuis les perspectives depuis l'espace public;
- Il y a lieu de se conformer à l'avis de la CRMS;

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

- Prévoir une division en 4 parties en ce qui concerne le nouveau châssis prévu au rez-de-chaussée afin de retrouver une cohérence au sein de l'ensemble de la façade avant ;
- Prévoir que ce nouveau châssis soit en bois ;
- modifier l'élévation de la façade avant en dessinant les châssis aux étages tels qu'ils le seront lors de leur futur remplacement (nouveaux châssis en bois qui reproduiront la même finesse d'exécution que ceux d'origine - verre clair texturé, bois de qualité, division, épaisseurs des profils, pareclose etc);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les menuiseries de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la qualité patrimoniale doit être maintenue;

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 la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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 / les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/08/2022
objet n° 03

Dossier 16-46338-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : S.A. DEXIN c/o Monsieur Jean-Paul De Coster

Situation : Rue Auguste Danse 3

Objet : revenir à la destination initiale du bâtiment, à savoir un immeuble à appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46338-2022 introduite, en date du 25/02/2022, par S.A. DEXIN c/o Monsieur Jean-Paul De Coster;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à revenir à la destination initiale du bâtiment, à savoir un immeuble à appartements sur le bien sis Rue Auguste Danse 3;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Considérant qu'une lettre d'observation a été introduite à la commune par la copropriété (ACP La Mairie) et porte sur les aspects suivants :

- L'absence d'annexe II dans le dossier de demande permis d'urbanisme dans la mesure où dès lors qu'il s'agit d'actes et travaux portant sur les parties communes d'une copropriété, la copropriété aurait dû être averti ;
- La mise en place de 3 emplacements parking en sous-sol qui ne sont pas accessible depuis la voie publique sans la création d'une ouverture carrossable accessible depuis l'immeuble mitoyen n°24 ;
- Les plans de la demande de permis d'urbanisme n° 16/PU/1832779 telle qu'introduite portent la date du 5 février 2019.
 - L'ACP La Mairie s'étonne de l'antériorité de la date du permis d'urbanisme précédent périmée (05/02/2019) dès lors que lesdits plans et la demande de permis ont été déposés en date du 25 février 2022 et complétés en date du 6 mai 2022 ;
- La demande de permis créerait des vues et jours de l'immeuble de la rue A. Danse, 3 sur l'immeuble mitoyen de l'ACP La Mairie et, en particulier, sur les chambres de l'immeuble mitoyen de l'ACP La Mairie.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/02/2022 : dépôt de la demande;

11/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/05/2022 : réception des compléments;

08/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «08/07/2022» et considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, situé dans le centre de la commune à proximité directe de la Maison communale;
- Dans ce quartier, la rue est plus résidentielle, bâtie d'un côté de maisons unifamiliales et de l'autre d'immeubles à appartements;
- L'immeuble n°3 sur lequel porte la demande, de gabarit R+5, a été occupé par les services de police puis par certains de l'administration communale;
- A l'origine il comprenait 1 studio, 8 appartements de 1 chambre et 6 appartements de 2 chambres. Les plans d'origine ne respectent pas les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Quant au bâti environnant, l'immeuble se poursuit sur la place Jean Vander Elst, partie du bâtiment qui ne fait pas partie de la demande;
- L'immeuble de droite (n°1) de gabarit R+5 est bâti en recul;
- Un permis d'urbanisme a été délivré le 4 juin 2019 pour l'immeuble visée par la demande et ayant pour objet une demande identique à celle qui fait l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme. Cette dernière demande de permis d'urbanisme n'a jamais été mis en oeuvre;

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

- Le retour à l'affectation d'origine à savoir le logement, dans un programme qui propose 4 studios, 6 appartements de 2 chambres et 2 appartements 3 chambres, tendant au respect des normes du Règlement Régional d'Urbanisme;
- La modification du parement de façade avec isolation thermique;
- La création de terrasses dans le volume du bâti, en façade avant;
- Le remplacement des châssis;

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

- La demande restitue l'affectation d'origine en logement et améliore l'esthétiques des façades;
- Une demande de permis d'urbanisme portant sur le même objet a été délivrée le 04/06/2019 mais ce permis n'a jamais été mis en œuvre;
- Le contexte urbain actuel n'ayant pas changé depuis 2018, les considérations émises lors de la précédente demande de permis sont toujours d'actualité;
- Ainsi, le projet est cohérent par rapport au contexte urbain et par rapport à la situation de ce bâtiment;
- La demande ne crée pas de vues contraires au code civil et le projet ne génère pas de nuisances anormales par rapport à une utilisation normale des espaces de vie ;
- Dans la mesure où les évacuations des cuisines sont situées en toiture, aucune nuisance olfactive n'est générée sur l'immeuble de gauche (n°24);
- la date indiquée sur les plans est la date de réalisation des plans dressés par l'architecte et n'influence pas la procédure actuelle ;

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

- en matière de dérogations au Titre II du RRU :
 - certaines chambres ne bénéficient pas d'un éclairage naturel répondant aux normes minimales d'habitabilité. Toutefois, les interventions prévues visant à préserver l'aspect esthétique de l'enveloppe du bâtiment et la situation de droit du bâtiment accueillant du logements et des chambres de superficies plus ou moins similaires à celles du projet, cette dérogation est acceptable;
 - de plus, cette dérogation était déjà présente dans la demande de permis d'urbanisme précédente et avait été octroyée;
- en matière de programme :
 - au rez-de-chaussée, une partie du garage, un rangement vélos et une profession libérale;
 - aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : 2 studios, 4 appartements de 2 chambres et 2 appartements 3 chambres;
 - au 4^{ème} étage : 2 appartements de 2 chambres;
 - au 5^{ème} étage : 2 studios;
 - le programme offre une mixité de logements d'autant que la mixité du quartier qui dispose de nombreux services et des transports en commun permet d'accueillir des familles également;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - des terrasses sont aménagées dans le volume du bâti, en façade avant, au profit des appartements de 2 chambres et 3 chambres;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est totalement minéralisée au sous-sol;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'ensemble de l'immeuble compte 11 emplacements voitures et 13 emplacements vélos pour un programme de 12 appartements;
 - l'accès au parking du sous-sol s'effectue depuis la Place Jean Vander Elst n°24 ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les parements de façade proposés sont la pierre composite (matériau durable, plus léger que la pierre, peut être placé sur un isolant thermique) et l'enduit sur isolant;
 - les châssis en aluminium laqué de teinte anthracite se marient bien avec ces matériaux;

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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - le projet modifie l'esthétique des façades en donnant au bâtiment un caractère plus moderne et plus sobre, qui s'accorde à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement proche;

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

- Fournir l'avertissement aux copropriétaires (Annexe 2) ;
- Soit fournir une attestation d'un droit de passage depuis la Place Jean Vander Elst n°24 menant au parking du sous-sol soit fermer l'ouverture du garage du sous-sol en connexion avec l'immeuble mitoyen n°24 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à clarifier des aspects liés au Code Civil et l'avertissement des copropriétaires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°10 du Titre II et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/08/2022
objet n° 04

Dossier 16-46445-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur Aurélien Grimau

Situation : Rue Baron Roger Vander Noot 6

Objet : aménager un appartement supplémentaire (studio) au rez-de-chaussée au sein d'un immeuble comprenant deux appartements et transformer l'appartement du 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46445-2022 introduite en date du 06/05/2022 par Monsieur Aurélien Grimau;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un appartement supplémentaire (studio) au rez-de-chaussée au sein d'un immeuble comprenant deux appartements et transformer l'appartement du 1^{er} étage sur le bien sis rue Baron Roger Vander Noot 6;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 9 "QUARTIER WANSYN RUE DE WANSIJN" approuvé par arrêté royal en date du 20/05/1954 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 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 :

06/05/2022 : dépôt de la demande;

08/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/07/2022 et émis le 28/07/2022 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est régi par le plan particulier d'affectation du sol n°9 et se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements;
- L'immeuble 3 façades concerné par la demande comprend en situation existante de droit :
 - Au rez-de-chaussée : deux garages, deux caves, deux buanderies, une chaufferie et un bureau donnant sur le jardinet;
 - Au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres;
 - Au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres
 - Sous toiture : un grand espace non aménagé;

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

- L'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée en lieu et place d'une buanderie, d'une cave, de la chaufferie et du bureau;

- La transformation intérieure de l'appartement situé au 1^{er} étage (réorganisation des espaces, aménagement d'une buanderie, etc);
- Le remplacement des menuiseries par des menuiseries en bois de teinte blanche;

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

- en matière de programme :
 - le nombre d'appartements surdensifie de manière excessive ce petit immeuble doté d'un jardin dont l'accès devrait être privilégié pour une famille;
 - les nouveaux aménagements devraient plutôt connecter l'appartement du 1er étage au jardin en créant un nouvel escalier interne entre l'espace de bureau et l'appartement;
 - L'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif accessoire au logement pourrait s'envisager ou l'agrandissement d'un bureau accessoire au logement également. Un équipement ou un bureau indépendant ne peut pas s'envisager car celui-ci surdensifierait de nouveau de manière excessive ce petit immeuble.
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet ne prévoit aucune modification du volume;
- en matière de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre II - normes d'habitabilité :
 - le projet déroge à l'article 3 qui précise « § 1. Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes : Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage. § 3. Dans les immeubles existants : 1° la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire respecte les normes du § 1er; 2° sans préjudice du 1°, les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf, doivent tendre au respect des normes du § 1er; » en ce qu'il ne prévoit plus de local de rangement (cave supprimée) pour le nouveau logement, ni pour l'appartement existant au 1er étage;
 - le projet déroge à l'article 17 qui précise « § 1. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants. § 2. Les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples sont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1. » en ce que le projet ne prévoit pas local pour les deux roues;
- en matière de transformation de façades :
 - le remplacement des menuiseries par des menuiseries en bois répond au bon aménagement des lieux et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et est une démarche écologique à encourager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne peut accueillir un emplacement de stationnement supplémentaire et ne propose pas de local vélos;
 - L'immeuble ne comprend que deux garages, la surdensification de celui-ci risque d'entraîner des problèmes supplémentaires en terme de stationnement et de mobilité;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les transformations intérieures proposées pour l'appartement existant au 1er étage améliorent les qualités d'habitabilité de celui-ci et peuvent s'envisager. Il pourrait être revu différemment également afin de connecter le sous-sol à l'appartement et ainsi rendre le jardin accessible aux habitants de cet appartement 2 chambres;

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) :

- Les travaux envisagés n'entraînent pas de modifications importantes sur les perspectives du bien classé;
- L'avis de la CRMS n'a pas été sollicité;

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

Avis D'AVORABLE 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 31/08/2022

objet n° 05

Dossier 16-46509-2022 - Enquête n° 116/22

Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric Vanhorenbeke et Célia Carrera-Schmidt

Situation : Square Coghen 18

Objet : transformer une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46509-2022 introduite, en date du 09/06/2022, par Monsieur et Madame Frédéric Vanhorenbeke et Célia Carrera-Schmidt;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis Square Coghen 18;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°12 qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral", en ce que le jardin ne permet pas le développement de la flore;
 - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "Maintien d'une surface perméable", en ce que le jardin bénéficie de moins de 50 % de surface perméable;

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2022 au 05/07/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/06/2022 : dépôt de la demande;

15/06/2022: accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2022 au 05/07/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et situé à proximité du centre urbain de la Commune;
- L'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande s'inscrit dans le cadre urbanistique cohérent et à haute valeur patrimoniale que représente le Square Coghén;
- Ce square présente un important relief descendant dans le sens unique de la rue;
- Le bien est implanté en retrait par rapport à l'alignement, dans la partie centrale du Square. Il se situe au nord de la courbure centrale du Square et fait partie d'un ensemble de plusieurs habitations qui présente une typologie architecturale similaire de maisons mitoyennes. Ces habitations sont implantées de telle manière à s'adapter au relief du terrain. Le niveau de corniche s'adapte au niveau du terrain;
- La parcelle cadastrée Section B, n°414 R7 P0000, sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, de l'habitation et d'une zone de cours et jardin :
 - La zone de recul est entièrement imperméabilisée avec des dalles en pierre;
 - L'habitation présente un gabarit R+2+ toit plat et s'implante en recul de l'alignement et en « cascade » par rapport aux constructions voisines. L'habitation se compose d'une extension arrière côté droit sur environ un peu plus de la moitié de la largeur de la façade arrière et s'étendant sur toute la hauteur de l'habitation. Elle se compose également d'une extension située seulement au niveau +1 de profondeur plus réduite que la précédente de sorte qu'une terrasse couverte se situe sous cette extension. Sa typologie architecturale se compose d'un jeu de volumétrie, d'un parement de façade en crépis blanc, de châssis en bois peint en noir aux étages, de seuils en béton recouvert d'un métal blanc, de châssis en aluminium noir au rez-de-chaussée et des plantations recouvrent une partie de la façade avant et une partie de la façade arrière;
 - La zone de cours et jardin se compose d'un jardin paysagé aménagé sur moins de 50% de la surface de jardin;
- Plusieurs modifications ont été apportées à l'habitation et à la parcelle sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - Les portes d'entrée et du garage en bois de teinte naturelle ont été modifiées en bois peint en noir pour la porte d'entrée et en châssis aluminium de ton noir pour la porte de garage dans la mesure où le garage a été remplacé par un bureau;
 - L'imperméabilisation de plus de 50 % de la surface de jardin par l'aménagement de terrasses;
 - La modification des châssis bois de ton naturel des étages en façade avant par des châssis bois de ton noir;
- La maison de droite (n°20) situé en avant plan par rapport à la maison visée par la demande présente des caractéristiques typologiques similaires à cette dernière. Son implantation découle de la courbure du Square. Elle présente un gabarit R+2+toit plat et se situe en contrebas de la maison, objet de la demande, en raison du relief du terrain. La zone de recul de cette maison est également entièrement imperméabilisée et aménagé sur son pourtour avec des murets bas;
- La maison de gauche (n°16) située en arrière-plan par rapport à la maison visée par la demande présente également des caractéristiques typologiques similaires à cette dernière. Son implantation découle également de la courbure de la rue. Elle présente également un gabarit R+2+toit plat et se situe plus haut que la maison visée par la demande en raison du relief du terrain. Sa zone de recul est en grande partie imperméabilisée et les limites mitoyennes sont traitées avec des murets bas et de la végétation;

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

- Le comblement de la terrasse du rez-de-chaussée située en-dessous de l'annexe du niveau +1;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- L'aménagement d'un garage;
- La modification de la porte d'entrée et de garage en aluminium noir et hublots vitrés
- L'aménagement du jardin avec plus de 50% de surface imperméabilisée;
- La mise en conformité de la teinte des châssis bois noir en façade avant ;

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

- Le programme de l'habitation est légèrement modifié par le remplacement du bureau au rez-de-chaussée par un garage et par le remplacement de la cave, du local de chaufferie et de la buanderie par une chambre parentale. Le réaménagement de la chambre du rez-de-chaussée entraîne une dérogation aux normes minimales d'habitabilité;
- Le gabarit de l'habitation est inchangé;
- La typologie architecturale du bien est modifiée par :
 - Le remplacement de la porte d'entrée en bois peint en noir par une porte en aluminium noir avec hublots vitrés;
 - Le remplacement du châssis en aluminium noir donnant sur le bureau existant par une porte en aluminium noir avec hublots vitrés;
- Le jardin est modifié par l'imperméabilisation de plus de 50% de sa surface;

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

- L'extension du rez-de-chaussée prend appui sur un mur mitoyen existant et s'aligne à la profondeur de la construction voisine;
- Cette nouvelle extension est acceptable dans la mesure où elle ne génère pas d'impact sur les parcelles voisines;
- La nouvelle extension crée une connexion avec le jardin et ouvre un peu plus le rez-de-chaussée sur le jardin ce qui est qualitatif;
- Toutefois, l'augmentation de la profondeur du rez-de-chaussée additionnée aux nouvelles dimensions de la chambre implique que cette dernière bénéficie de peu de lumière naturelle alors que la salle de bain bénéficie d'un plus important apport de lumière;
- L'aménagement d'un parking couvert est cohérent et ne porte pas atteinte aux programmes de l'habitation ni à son fonctionnement;
- Le nouvel aménagement du rez-de-chaussée est plus fonctionnel et permet de créer des espaces plus grand;
- L'aménagement du niveau +1 est plus qualitatif par le biais du décroissement des espaces;
- L'aménagement de plus de 50% de surface perméable réduit fortement les possibilités de développement de zones de pleine terre pour une parcelle dont les proportions sont très réduites. De plus, l'habitation bénéficie déjà d'une autre terrasse à l'étage;
- Le nouvel aménagement du jardin ne peut être accepté en l'état;
- La modification de la teinte des châssis en façade avant s'inscrit dans la tonalité des châssis des deux constructions mitoyennes voisines. Cette teinte permet une meilleure lecture de la façade et contribue à former un ensemble avec les constructions voisines comme c'est le cas en situation existante de fait;
- Toutefois, les portes d'entrée et de garage présente un langage architectural différent par rapport à l'aspect orthogonal de la façade du bâtiment et des façades des bâtiments voisins ;
- Une incohérence apparaît sur les plans quant au dessin des châssis en façade avant et la légende des plans dans la mesure où le dessin des châssis en façade avant ne fait pas l'objet de modification dans la présente demande ;

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

- en matière de dérogation au Titre II du RRU :
 - la chambre du rez-de-chaussée présente un éclairage naturel insuffisant et peu cohérent au regard de l'éclairage naturel possible pour la salle de bain;
- en matière de programme :
 - le programme de l'habitation tend à améliorer les conditions d'habitabilité sauf en ce qui concerne la chambre du rez-de-chaussée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle extension au rez-de-chaussée ne génère pas d'impact sur les parcelles voisines. Elle est cohérente car elle comble une dent creuse;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - malgré la présence de végétation grimpante sur les façades avant et arrière, les faibles dimensions du jardin découlant de l'implantation particulière de l'habitation ne sont pas mis à disposition du développement de la flore et rendent pratiquement absent les zones de pleine terre;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'aménagement du garage permet de revenir à la situation de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la typologie de l'habitation composée par des châssis et porte de ton foncé est en accord avec la tonalité des constructions voisines. Toutefois, l'expression du rez-de-chaussée rompt avec l'aspect orthogonal de la façade du bâtiment et des façades des bâtiments voisins;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - Le nouvel aménagement du jardin ne peut être accepté dans la mesure où l'addition des surfaces de terrasse et la nouvelle extension amoindrit de manière significative le développement de zones de pleine terre;

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 la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et application de l'art. 207 §1.14 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Bien que l'aspect général de la façade ait été modifié sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, l'ensemble formé par les habitations 16, 18 et 20 est préservé. En effet, la tonalité des châssis et portes est harmonieuse et permet une lecture aisée de la façade compte tenu des plantes grimpantes qui en réduisent sa lecture;
 - Toutefois, le langage choisi des portes d'entrée et de garage avec des hublots vitrés est peu cohérent au regard du caractère orthogonal de la façade du bâtiment et des façades des bâtiments voisins. Aucune justification n'est apportée quant à la mise en place de hublots ;

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

- Modifier l'élévation de la façade avant en dessinant les châssis tels qu'ils le seront lors leur futur remplacement (prévoir des châssis en aluminium qui reproduiront la même finesse d'exécution que ceux d'origine);
- Supprimer les dérogations aux articles 12 et 13 du Titre I du RRU et aménager davantage de surfaces de pleine terre dans le jardin;
- Fournir le détail des portes d'entrée et de garage à prévoir et justifier le dessin proposé au regard de la situation d'origine ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à répondre au bon aménagement des lieux et à préserver les qualités patrimoniales du bâtiment et des alentours;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la chambre du rez-de-chaussée doit bénéficier d'un éclairage naturel suffisant et le jardin doit participer de manière significative au développement de la faune et de la flore;

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 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 31/08/2022

objet n° 06

Dossier 16-46407-2022 - Enquête n° 113/22

Demandeur : Monsieur et Madame Bernard Leloup et Floor Ketels

Situation : Avenue Brugmann 297A

Objet : rénover complètement une maison bel étage, transformer la façade arrière et construire une piscine naturelle nécessitant l'abattage d'arbres

AVIS

La Commission de concertation ne peut pas remettre d'avis. Le dossier doit être introduit à la Région (permis unique) du fait de l'existence d'un arbre repris dans la liste de sauvegarde sur la parcelle. (article 123/2 §1, 3° du CoBAT)

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/08/2022
objet n° 07

Dossier 16-46428-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur et Madame Benoit Descloux et Bénédicte Hanot

Situation : Rue Edouard Michiels 7

Objet : Transformer une maison unifamiliale 3 façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46428-2022 introduite, en date du 29/04/2022, par Monsieur et Madame Benoit Descloux et Bénédicte Hanot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Transformer une maison unifamiliale 3 façades sur le bien sis Rue Edouard Michiels 7;

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

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

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 : 160 jours;

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

29/04/2022 : dépôt de la demande;

08/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 06/07/2022 et émis le 25/08/2022 :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre de haute-tige de dimensions non reprises sur le plan, la note explicative précise qu'il s'agit d'un pin.*
- *Il est à noter que la parcelle a déjà fait l'objet d'une demande d'abattage d'arbres en 2021 (SV-165-2021) et que celle-ci avait alors accordé l'abattage de deux sujets mais qu'un refus avait été émis pour l'arbre en question. Il s'agit d'ailleurs aujourd'hui du dernier arbre isolé et bien formé sur la parcelle, les seuls autres haute-tige subsistants formant un petit massif en fond de propriété.*
- *Le refus d'abattage du pin avait dès lors été justifié comme suit:*
 - Vu qu'un pin noir de 210 cm de circonférences est implanté en zone de jardin arrière à proximité directe de la limite mitoyenne avec le jardin voisin;*
 - Vu que cet arbre est demandé à l'abattage en raison de son implantation à l'Ouest de la maison des demandeurs et de l'ombre portée qu'il génère (chez eux comme chez leurs voisins), de ses pertes régulières d'aiguilles et de pommes de pin et enfin de son implantation proche de la bâtisse;*
 - Vu que cet arbre est bien formé et équilibré, qu'il semble en excellente condition sanitaire après examen visuel (ramifications denses, peu ou pas de bois mort, absence de signes d'attaques d'agents lignivores);*

Vu que la chute des feuilles et fruits sont à considérer comme des phénomènes naturels et ne peuvent en aucun cas être considérés comme des arguments recevables pour faire abattre un arbre;

Vu que l'arbre, bien que n'étant pas repris à l'inventaire des sujets remarquables, est clairement identifiable sur les photos aériennes historiques de 1953 et peut dès lors certainement être qualifié de remarquable;

Vu que cet arbre à feuillage persistant et aux dimensions impressionnantes représente un élément structurant du paysage de l'intérieur d'îlot et de l'avenue Edouard Michiels, celui-ci pouvant être vu depuis de nombreuses perspectives ainsi que depuis l'espace public;

Vu qu'une légère taille de remontée de couronne (coupe de quelques branches basses) pourrait être appliquée au sujet afin de diminuer le volume total de sa couronne et les nuisances qu'il génère;

- *Les demandeurs mettent également en avant le système racinaire comme étant problématique et risquant d'endommager les éléments de maçonnerie proche, cependant le pin développe un système racinaire principalement pivotant bien que les racines radiales puissent atteindre une certaine dimension avec l'âge. Le tronc semble cependant assez éloigné de toutes fondations pour présenter un réel risque.*
- *La « fragilité » de l'arbre et le « danger » qu'il représente est également mise en avant dans la note explicative, toutefois le pin possède un excellent ancrage racinaire et une forte résistance aux contraintes environnementales. Seules les branches mortes du bas de la couronne présentent un réel risque de chute, celle-ci sont donc simplement à élaguer pour sécuriser le site.*
- **Le Service Vert s'oppose dès lors au projet d'abattage de cet arbre, les nuisances qu'il génère ne constituant pas une justification suffisante par rapport à ses nombreux apports (esthétiques, refuge pour oiseaux, nourriture écureuils, implantation en intérieur d'îlot etc.). D'autant plus que lesdites nuisances peuvent être fortement atténuées par une simple taille comme suggérée dans le refus de permis.**
- *Le Service Vert fait également remarquer que l'autorisation d'abattage du précédent était soumise à une obligation de replanter au moins deux arbres haute-tige d'essences indigènes de minimum 10/12 cm de circonférence à la plantation, ceux-ci ne figurant pas sur les plans projetés.*
- *Ces replantations devront respecter les distances légales de recul et être mises en œuvre dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars. Il convient également de noter que toute replantation après le gel devra être plus abondamment arrosée afin d'assurer sa bonne reprise.*

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- *Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.*
- *Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.*
- *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :

Règlementations et recommandations en termes d'élagage :

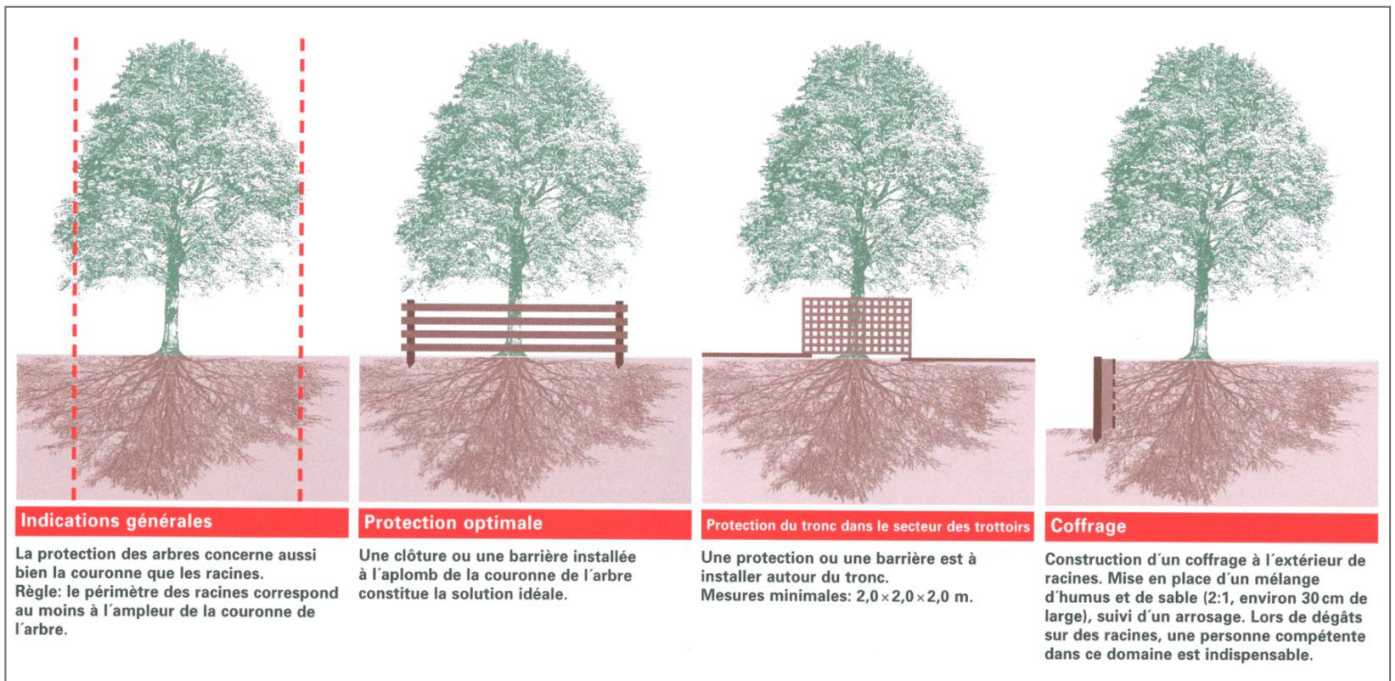
Modalités :

- *Selon la dernière mise à jour du CoBAT (1^{er} septembre 2019) certains travaux d'élagage sont soumis à permis d'urbanisme et doivent être spécifiés dans la demande s'ils ne le sont pas déjà. Ces travaux comprennent;*
 - *la pratique de toute taille sévère susceptible de mettre en péril la survie de l'arbre, on entend par là une taille supérieure à 20% du volume total de la couronne ou l'étêtage du sujet (ablation de sa cime);*
 - *la modification de la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire visé à l'article 207.*
- *Il est à noter que, hormis ces interventions soumises à permis, un élagage inadéquat ou trop fréquent des arbres peut entraîner leur dégradation voire leur mort, que peut nuire à la faune locale et qu'esthétiquement parlant certaines essences ne devraient pas être élaguées.*
- *Tout élagage entraînant la mort du ou des sujet(s) concerné(s) sera considéré comme un acte d'abattage clandestin et entraînera les poursuites judiciaires appropriées ainsi que l'imposition de replantations en compensation du préjudice.*
- *En termes de travaux d'élagage le Service Vert demande de favoriser la pratique de tailles douces (sélection des jets internes à la couronne, favorisation des tire-sève, utilisation du sécateur dès que possible, pas de taille de section supérieure à 10 cm de diamètre, etc.).*

Protection des arbres et du couvert végétal :

Modalités :

- *Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.*
- *Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.*
- ***Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.***
- *En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.*
- *Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.*



Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41

B – 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49

Fouilles manuelles dans les systèmes racinaires :

Modalités :

- *Compte tenu des spécificités techniques et de l'implantation du projet, tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits manuellement et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes racinaires rencontrés.*

Période d'abattage :

Modalités :

- ***Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).***

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 06/07/2022 et émis le 25/08/2022 :

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

- Si ce n'est pas encore le cas, le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur.

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

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.

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

- ~~a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- ~~b) Le maillage bleu (cours d'eau);~~

~~e) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~

d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

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 est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser.

En fonction de ses travaux et d'éventuelles modifications qui seraient apportées au schéma de gestion des eaux pluviales existant, le demandeur est invité – sans obligation réglementaire – à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, en collectant les eaux et en les temporisant avant rejet à l'égout si l'infiltration s'avère impossible.

Contacts utiles :

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

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

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/catalogue-des-donnees-geologiques-et>.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

Principes généraux :

- Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
- La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
- L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie (voirie communale).
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
- A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact : géomètre du Service de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccle.brussels.

Adaptation et réfection du trottoir public

Principes généraux :

- Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.
- Ceci implique l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

En fin de chantier, les opérations suivantes seront menées par le demandeur :

- Démontage complet du revêtement existant;
- Réalignement, remise à niveau (chaussée + 8cm), voire remplacement des bordures (IC2 le long des parties piétonnes, I8 devant l'accès carrossable);
- Après remplacement éventuel de la fondation (béton maigre sous l'accès carrossable), tant les parties piétonnes que carrossables seront revêtues de dalles 20x20x8 cm disposées parallèlement à la bordure. Les accès carrossables désaffectés seront démontés et leurs bordures remplacées par des éléments IC2. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Contact : Service Technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccle.brussels.

Contrôle d'implantation

Principes généraux :

- Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
- Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
- Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
- Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
- L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.21, valbert@uccl.brussels.

Raccordements

Le demandeur prend tous les contacts utiles et nécessaires avec les sociétés distributrices d'énergie (eau, gaz et d'électricité), et de télécommunication pour alimenter à la fois son chantier et son projet une fois réalisé.

Contacts :

- Télédistribution et télécommunications : VOO
- Distribution d'eau potable : HYDROBRU
- Alimentations en gaz et électricité : SIBELGA
- Télécommunications et télédistribution : PROXIMUS

Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccl.brussels.

Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation

Principes généraux :

- Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
- Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.
- Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
- Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.
- La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.
- Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/605.16.50, reservationdestationnement@uccl.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

- Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
- Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.
- Des traversées piétonnes provisoire ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
- La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccl.brussels.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé principalement de maisons jumelées, et/ou groupées et implantées en recul;
- o Plusieurs de ces maisons jumelées comportent des teintes de façades différentes;
- o Dans ce quartier, la rue Edouard Michiels est bordée d'arbres d'alignement, et le stationnement en voirie y est autorisé;
- o La rue Edouard Michiels est bâtie d'ensembles de maisons jumelées, dont la maison sur laquelle se porte la demande, datant des années 1920 et formant un ensemble caractéristique de l'époque, caractérisées par des jeux de volumes combinés et des jeux de briques en façade

- La maison n°7 sur laquelle porte la demande :
 - est jumelée au n°5;
 - est construite en recul, présente un gabarit R+1+Toiture à versants et trois façades;
 - a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme octroyés, dont :
 - le n°16-1558-1925 pour la construction de quatre maisons;
 - le n°16-11186-1938 pour la construction d'une clôture;
 - le n°16-11266-1938 pour la construction d'un garage;
 - présente une façade en briques de ton brun-rouge, des menuiseries en bois de ton blanc, une corniche peinte en blanc et la toiture est composée de tuiles de ton rouge-brun;
- La maison jumelée (n°5) de droite est composée d'une façade en briques, des menuiseries de tonalité blanche et une toiture en tuiles de ton brun-rouge;
- Le groupe de maisons jumelées sur les parcelles de droite (n°1 et n°3) constituent un seul ensemble en briques peintes en blanc;
- Le groupe de maisons jumelées sur les parcelles de gauche (n°9 et n°11) constituent un seul ensemble en briques peintes en blanc;

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

- La rénovation/transformation/reconstruction de l'annexe de jardin pour y installer un espace polyvalent (atelier/chambre) et une salle de douche avec une toiture en tuiles de terre-cuite de ton brun-rouge, des finitions de murs extérieurs en enduit sur isolant et des châssis en aluminium gris anthracite;
- La dimension de cette annexe de jardin est sensiblement augmentée en situation projetée, il semble donc s'agir d'une démolition/reconstruction;
- La mise en conformité et le remplacement et de la véranda existante construite en 1988 ou 1989;
- La construction d'un volume pour réaliser la connexion entre la véranda et l'annexe de jardin;
- La réalisation de deux terrasses de 26 m² et 12 m² (dont la plus petite semble imperméable et la plus grande perméable);
- L'abattage/replantation d'un arbre (sapin) pour l'implantation de la terrasse;

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

- Le quartier comprend de nombreuses exemples très différenciés d'extensions de ces maisons jumelles du début du siècle, conservant pour la plupart d'entre elles, la lisibilité du volume principal, ce qui participe à la conservation de la typologie générale du quartier et son caractère patrimonial;
- Dans le cas de la présente demande, la véranda à mettre en conformité (et à reconstruire) dépasse d'environ 3 mètres la véranda du voisin de droite, elle aussi, irrégulière, ce qui semble excessif;
- Le volume de liaison à réaliser entre la véranda et l'annexe de jardin transformée en chambre/espace polyvalent conserve la lisibilité du volume principal par le fait que ce volume est complètement vitré et a la typologie d'un volume de liaison de par sa plus faible hauteur, notamment;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le programme d'habitation unifamiliale;
 - la nouvelle chambre dans l'annexe de jardin permet d'augmenter l'espace de vie de cette maison;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'annexe de jardin, conserve son gabarit, mais la toiture à double-versants symétrique existante est remplacée par une toiture à double-versants asymétrique en situation projetée;
 - un nouveau volume est réalisé entre la véranda et l'annexe de jardin pour réaliser une connexion entre l'annexe de jardin et la maison;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande comprend l'abattage d'un arbre à haute-tige (sapin) situé près de la mitoyenneté et propose la replantation d'un nouvel arbre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le fait de renoncer au garage demandera de réaménager le chemin d'accès à celui-ci et ne pas utiliser cette zone comme zone de parcage, une voiture est dessinée sur le plan dans cette zone en situation projetée;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet ajoute des surfaces de terrasses dont une semble imperméable et l'autre perméable. Dans le cas où ces surfaces imperméables dépassent 30 m², le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des Eaux sera d'application : tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Concernant la demande d'abattage d'arbre rendue nécessaire par l'implantation de la nouvelle terrasse, celle-ci n'est pas considérée comme acceptable par le service vert ;

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 :
 - En ce qui concerne la profondeur de la véranda à reconstruire, celle-ci semble vraiment excessive par rapport à la profondeur de la véranda du voisin (disposant aussi d'une véranda non-régulière);
 - Le mur entre les propriétés (entre les deux vérandas) ne semble pas être un mur mitoyen conforme mais semble être réalisé avec un simple châssis (à confirmer, les photos ne permettant pas de voir correctement la situation à cet endroit);

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

Avis DEFAVORABLE 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 31/08/2022
objet n° 08

Dossier 16-46339-2022 - Enquête n° 114/22

Demandeur : Monsieur Alain Prigogine

Situation : Avenue Montana 42

Objet : construire un atelier d'artiste en zone de cours et jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46339-2022 introduite, en date du 23/02/2022, par Monsieur Alain Prigogine;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un atelier d'artiste en zone de cours et jardin sur le bien sis Avenue Montana 42;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°7 qui prescrit "Implantation d'une construction isolée", en ce que l'atelier d'artiste s'implante à 60 cm de la limite mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°12 qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins", en ce que l'atelier d'artiste ne constitue pas une installation destinée à l'aménagement du jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La hauteur de la haie mitoyenne donnant sur les voisins n°39 et n°41 de la chaussée de la Hulpe bénéficie d'une hauteur d'environ 4,50 - 5 m ce qui génère de l'ombre et affecte la végétation. La hauteur de cette haie ne doit pas excéder 3,50 m de hauteur;*
- *Le projet ne doit pas hypothéquer le potentiel développement de projets sur les parcelles voisines;*
- *La note explicative spécifie que la construction envisagée a la même hauteur que l'abri de jardin voisin alors que ce dernier est plus petit;*
- *La note explicative spécifie que les règles imposées par le Code Civil concernant les vues droites et obliques sont respectées mais il y a une incompréhension quant à cet aspect en raison du fait qu'il n'y ait aucune vues/vitres sur les propriétés voisines;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/02/2022 : dépôt de la demande;

01/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/04/2022: réception des compléments;

03/06/2022: accusé de réception d'un dossier complet;

13/06/2022 au 27/06/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 03/06/2022 et émis le 05/07/2022;

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 présente comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Montana est une artère locale arborée;
- La parcelle cadastrée Section H, n°26 X 8, sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul accueillant un jardinet, une zone de retrait latérale aménagée en espace planté, une zone de jardin accueillant une cabane proche de la limite mitoyenne latérale et une maison unifamiliale 3 façades;
- Les parcelles voisines présentent des caractéristiques similaires à celle visée par la demande;
- Les limites latérales de la parcelle visée par la demande se compose de végétation haute de type (haies, buissons, arbres,...);

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

- La suppression de la cabane de jardin existante;
- La construction d'une cabane en bois avec menuiseries en aluminium noir accueillant un atelier d'artiste implanté à 60 cm de la limite mitoyenne latérale;
- L'abattage d'un laurier;

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

- Le programme est modifié par l'ajout d'un atelier attenant à l'habitation;
- La suppression de la cabane existante et son remplacement par une nouvelle cabane implique une modification de gabarit et d'implantation;

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

- La demande vise à construire une cabane en bois dans le jardin et à proximité immédiate de la limite mitoyenne latérale;
- La construction d'une cabane en bois en zone de cours et jardin s'inscrit dans les caractéristiques de cet espace;
- L'aménagement d'un atelier d'artiste dans cette cabane n'est pas compatible avec le logement et porte atteinte à l'intérieur de l'ilôt;
- Bien que n'offrant aucune vue sur les parcelles voisines, l'implantation de la cabane à 60 cm de la limite mitoyenne latérale génère des impacts significatifs sur les parcelles voisines accueillant les habitations n°39, n°41, n°43 de la chaussée de la Hulpe et n°44 de l'avenue Montana ;
- Cette implantation implique l'abattage d'un arbre alors que le pourtour végétalisé de la parcelle constitue une barrière qui préserve l'intimité de la parcelle sur les parcelles voisines ;
- L'implantation d'une cabane de 20 m² est important au regard des proportions du jardin et de sa proximité avec les immeubles voisins;
- La cabane accueillant un atelier d'artiste ne peut s'envisager ;
- Aucune information n'est précisée (hauteur, espèces...) quant à la haie mitoyenne avec les voisins n°39, n°41, n°43 de la chaussée de la Hulpe et n°44 de l'avenue Montana alors qu'elle constitue un écran visuel et physique avec ces voisins. De plus, cette haie présente un impact significatif d'ombrage;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)
 - l'implantation d'une cabane de 20 m² proche des limites mitoyennes latérales porte atteinte à l'intérieur de l'ilot au regard des proportions du jardin;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - l'aménagement d'un atelier d'artiste en zone de cours et jardin, ne peut s'envisager car cette affectation porte atteinte à cette zone ;

- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :
 - l'implantation de la cabane à 60 cm de la limite mitoyenne latérale génère un impact sur la parcelle voisine. De plus, cette implantation nécessite l'abattage d'un arbre et réduit l'écran végétal existant qui permet de préserver l'intimité de chacune des parcelles avoisinantes ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/08/2022
objet n° 09

Dossier 16-46477-2022 - Enquête n° 120/22 - Article 177

Demandeur : S.C.R.L. BINHÔME c/o Madame Natalie Nicaise

Situation : Rue Georges Ugeux 1 - 7

Objet : Aménager un immeuble comprenant 7 appartements, répartis au premier et deuxième étages, un pôle associatif et un commerce au rez-de-chaussée. L'immeuble profite des jardins existants, réorganisés pour l'accueil de cette programmation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46477-2022 introduite, en date du 29/04/2022, par la S.C.R.L. BINHÔME c/o Madame Natalie Nicaise;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un immeuble comprenant 7 appartements, répartis au premier et deuxième étages, un pôle associatif et un commerce au rez-de-chaussée. L'immeuble profite des jardins existants, réorganisés pour l'accueil de cette programmation sur le bien sis Rue Georges Ugeux 1 - 7;

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 25A CITE JARDIN - QUARTIER MELKRIEK », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 16/04/1962 approuvé par arrêté royal du 31/01/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR (zone d'habitation à prédominance résidentielle);

application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II qui prescrit "gabarit, habitations unifamiliales : rez-de-chaussée plus un étage soit deux niveaux", en ce que ici, le projet ajoute un étage sous combles pour totaliser trois niveaux;
 - non-respect de l'article n°II qui prescrit "matériaux, les soubassements des façades seront exécutés exclusivement en briques dures, pierres naturelles, schiste ou moellons", en ce que ici, le projet propose un habillage en enduit strié de teinte terracota claire pour les soubassements;
 - non-respect de l'article n°II qui prescrit "matériaux, les soubassements des façades seront exécutés exclusivement en briques dures, pierres naturelles, schiste ou moellons", en ce que ici, le projet propose un habillage en enduit strié de teinte terracota claire pour les soubassements;

- non-respect de l'article n°II qui prescrit "les pignons aveugles sont interdits", en ce que ici, le projet propose un pignon de droite complètement aveugle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2022 au 05/07/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation .

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/04/2022 : dépôt de la demande auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme;

13/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;

21/06/2022 au 05/07/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/08/2022 : 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 Bruxelles-Environnement sollicité en date du 11/05/2022 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/05/2022 et émis le 25/05/2022 :

1 . 2 . *Antécédents.*

Avis du service d'incendie du 10/12/2021 (Réf.:PRE2021.1089/1)

2 . *Cadre et objectif.*

2 . 1 . *Type de demande concernant un bâtiment existant ou une activité en cours*

2 . 2 . *Réglementation*

L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle inférieure à 10 m (h < 10 m), il doit tendre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2016) - Annexes 1 , 2/1 , 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire. Pour les locaux accessibles au public, les prescriptions du titre XIII du Règlement Général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles relatif à la prévention des incendies dans les lieux accessibles au public.

Hormis pour les logements, le Règlement Général pour la Protection du Travail et le Code sur le Bien-être au Travail Pour les logements, l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 (M.B. du 5/5/2004) déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location.

3 . *Description de la demande.*

Le rapport concerne la transformation d'un immeuble mixte.

L'affectation des niveaux sera la suivante:

- *Un sous-sol avec des caves, réserves, sanitaires, chaufferie, local vélos, local poubelles et locaux compteurs.*
- *Un rez-de-chaussée avec un commerce, des locaux associatifs.*
- *Un premier étage avec 3 logements et 2 bureaux.*
- *Un second étage avec 4 logements.*

4 . *Mesures de prévention prévues ou déjà prises.*

Les mesures suivantes figurent sur les plans (et dans la fiche descriptive) .

- *Compartimentage du commerce, des bureaux ainsi que des locaux associatifs par des parois intérieures E160 et une porte Eh 30.*
- *Compartimentage de la cage d'escaliers (avec séparation vers le sous-sol) par des parois intérieures E160 et portes E1130.*
- *Compartimentage de chaque logement par des parois intérieures E160 et une porte E1130.*
- *Compartimentage de la chaufferie, du local poubelles, de chaque local compteurs, de l'espace réserve association, du local vélos, de la réserve du commerce par des parois intérieures E160 et une porte Eh 30. • Présence d'une cage d'escalier et d'une baie accessible aux échelles aériennes par logement.*
- *Présence d'éclairage de sécurité et de pictogrammes.*
- *Présence d'extincteurs.*
- *Présence d'une installation de détection incendie généralisée.*
- *Présence d'un dispositif de coupure de l'installation photovoltaïque.*

Dossier . • T.2021.1089/2

5 . *Conclusion finale.*

Rapport de prévention favorable.

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 semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales disposant de petits jardins, ainsi que par un immeuble plus important;
- La rue Georges Ugeux ainsi que les rues environnantes de la cité du Melkriek, où s'implantent le projet, comprennent des ensembles de maisons de même gabarit et typologie, séparées par des espaces verts assurant le caractère de « cité jardin » à ce quartier;
- Les plantations d'arbres et de massifs arbustifs contribuent au caractère paysager du quartier;
- La cité du Melkriek est composée d'un ensemble de maisons groupées par « barres » de maisons mitoyennes, de gabarit R+1+T, et d'un immeuble à appartements de gabarit R+6;
- Les façades des maisons sont en briques et les châssis en bois peints en blanc;
- Les maisons n°1, 3, 5 et 7 sur lesquelles portent la demande forment une « barre », soit un ensemble d'un tenant de 4 maisons mitoyennes;
- Ces maisons sur lesquelles portent la demande sont positionnées à l'une des deux extrémités de la rue Ugeux et forment donc un signal pour l'entrée dans le quartier;
- Ces maisons de gabarit R+1+T forment un bâtiment qui présente un rez-de-chaussée en retrait qui marque la fonction mixte voulue par le PPAS;

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

- L'implantation de deux fonctions collectives au rez-de-chaussée : un pôle associatif localisé côté terrain de sport et un commerce implanté proche de la rue du Melkriek;
- La réalisation de sept petits logements dédiés à des personnes isolées : 3 studios, un bureau dédié au pôle associatif et 4 appartements une chambre implantés aux étages de l'immeuble avec la transformation des combles pour ajouter un étage supplémentaire à cet immeuble;
- La rehausse de l'immeuble de quasi un étage par le passage du gabarit d'un toit à double versants vers un gabarit avec une moitié en toit plat et l'autre partie à versant inversé;
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble de l'immeuble ce qui en fera passer sa finition extérieure de briques rouges à un enduit texturé de teinte terracota clair pour le rez-de-chaussée et à un bardage en ardoises de teinte terracota avec trois nuances différentes pour les étages;
- L'agrandissement des ouvertures des baies de fenêtres existantes en façade avant, la pose de châssis en aluminium de teinte brune et la pose de volets en bois contemporains pour les châssis de la façade avant;
- La pose de grands châssis vitrés en façade avant pour le rez-de-chaussée pour souligner la fonction collective;

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

- Le parti a été de réaliser l'extension de ce bâtiment en ajoutant un étage plutôt que d'augmenter l'emprise au sol ce qui a été discuté préalablement avec la Commune et la Région;

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

- en matière de programme :
 - Au sous-sol :
 - Le programme passe de quatre grandes caves privatives accessibles par des escaliers privatifs destinées aux appartements existants à des fonctions collectives : rangements vélo, rangement pour le pôle associatif, local poubelles, toilette dont une PMR (accessible via l'ascenseur) pour l'usage du pôle associatif et un stock pour le commerce du rez-de-chaussée;
 - Au rez-de-chaussée :
 - Le programme passe de quatre commerces à un espace collectif pour un pôle associatif avec des tables, un local poussettes et un commerce pour l'espace restant;
 - Au premier étage :
 - Le programme passe de quatre appartements deux chambres traversants avec entrées privatives via des escaliers privés à deux appartements une chambre traversants, un studio et un bureau dédié au pôle associatif non traversants dont l'accès se fera via un ascenseur ou une cage d'escalier commun. Un de ces appartements et un de ces studios seront adaptés pour des personnes à mobilité réduite;

- Au deuxième étage :
 - Le programme passe de quatre greniers accessibles par des trappes accessibles depuis les appartements à quatre appartements (deux appartements une chambre et deux studios, un de ces studios et un de ces appartements adaptés PMR) identiques à l'étage inférieur, ceci est possible via la modification du profil de toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit est augmenté quasi d'un étage par la modification du profil de toiture. Celle-ci passe d'une toiture à deux versants à faible pente à un profil avec un toit plat pour la moitié (côté arrière), et avec une toiture en pente pour l'autre moitié dont la partie haute se trouve côté rue, ce qui augmente le niveau de corniche d'environ 4,50 mètres;
 - ce nouveau gabarit est en contraste avec le gabarit des autres maisons du quartier et ceci est assumé afin de marquer l'entrée du quartier par cette fonction collective;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les jardins existants séparés par des haies à l'arrière seront destinés exclusivement aux logements et comporteront une terrasse commune;
 - les dalles de béton existantes imperméables seront démontées;
 - l'ensemble des arbres sont conservés et un arbuste supplémentaire sera planté;
 - les haies sont conservées sauf au niveau de la connexion avec la façade arrière où elles seront enlevées sur deux mètres pour permettre l'utilisation de cet espace en espace commun;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il n'y a pas de place de parking proposée (comme en situation existante) ce qui ne pose pas de problème au vu de la densité de circulation dans le quartier et des places de parking disponibles dans la rue;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Par rapport à la dérogation au gabarit : il y a eu de noter que cette augmentation de gabarit nait d'une volonté architecturale assumée qui tend à positionner cet immeuble à usage collectif comme un signal à l'entrée du quartier et lui donner une identité propre et reconnaissable;
 - Par rapport à la dérogation au pignon aveugle : le pignon est déjà aveugle en situation existante ce à quoi le projet ne propose pas de modification;
 - Par rapport aux dérogations aux matériaux : ici aussi, cela nait d'une volonté architecturale assumée de se dénoter des autres immeubles pour souligner le côté associatif/collectif de celui-ci;

Considérant que le service Vert a émis les recommandations suivantes :

- Le Service Vert impose que la force de des plantations arbustives soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Dans un souci de préservation de la biodiversité ces replantations devront être constituées d'au moins trois essences différentes et les alignements de nouvelles haies monospécifiques sont à proscrire.
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Haies : Aubépine, Bourdaine, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

- Arbustes : Amélanhier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lilas, Osmanthe, Prunus, Saule, Spirée, Viorne, etc.
- Plantes vivaces : Alchémille, Campanule, Géraniums vivaces, Heuchère, Lavande, Lysimaque, Millepertuis, Pachysandre, Pervenche, Plantes aromatiques (thym, origan, sauge, etc.), Santoline, Valériane, etc.

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 31/08/2022

objet n° 10

Dossier 16-46367-2022 - Enquête n° 119/2022

Demandeur : S.A. FONCIERE DE LADRIER c/o Madame de Marneffe Marie-Catherine

Situation : Avenue d'Hougoumont 24

Objet : rénover, transformer et agrandir une villa unifamiliale en 4 unités de logements et espaces communs partagés

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46367-2022 introduite, en date du 11/03/2022, par la S.A. FONCIERE DE LADRIER c/o Madame de Marneffe Marie-Catherine;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, transformer et agrandir une villa unifamiliale en 4 unités de logements et espaces communs partagés sur le bien sis avenue d'Hougoumont 24;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°48bis&ter - QUARTIER SUD-EST - approuvé par AGRBC en date du 10/06/1993, et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.5 du PRAS (construction sur une propriété plantée de plus de 3000m²);
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2022 au 05/07/2022 inclus;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

11/03/2022 : dépôt de la demande;

25/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/05/2022 : réception des compléments;

18/05/2022 +1j (04/07/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/06/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure - VIVAQUA

21/06/2022 au 05/07/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/08/2022 : 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 22/06/2022 et émis le 22/07/2022 :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 3 arbres de haute-tige de circonférence inconnue.
- L'un des trois sujets est précisé comme étant un cerisier, les deux sujets à front de rue ne sont pas renseignés.

- Le projet prévoit la conservation de 34 arbres dont 11 haute-tige dont l'essence est renseignée (principalement châtaigniers, tilleuls, érables).
- Le projet renseigne également un important saule pleureur à l'est de la bâtisse, cependant les orthophotoplans ainsi que les dimensions et la forme de la couronne laissent plutôt à penser qu'il s'agirait d'un hêtre pleureur. Il convient de vérifier et de corriger le cas échéant.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- Plusieurs volumes de bâtisse projetées empiètent de manière significative sur l'emprise des couronnes de grands sujets, il convient dès lors de tout mettre en œuvre pour limiter le plus possible les dégâts aux racines de ceux-ci lors des travaux de terrassement (par exemple via un coffrage vertical, voir illustration du volet « Protection des arbres et du couvert végétal » ci-après).
- Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantations. Le Service Vert impose dès lors la replantation de 2 arbres de haute-tige de 10/12 cm de circonférence à la plantation.
- Comme spécifié dans les prescriptions du PPAS 48Ter la zone de recul entre le bâtiment et la voirie doit contenir un minimum d'arbres à haute-tige à raison d'un sujet par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone.
- Le PPAS précise également dans son article 0.7 que « la sauvegarde des plantations devra en tout état de cause privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines ». Les deux abattements à front de rue vont à l'encontre de cette prescription, aussi les replantations demandées devront veiller à recréer une continuité dans l'écran végétale, même si l'écran s'en trouve moins dense pour mettre en avant le bâti.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
 - **Arbres haute tige :** Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
 - Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

Toitures vertes :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Zones de recul :

Modalités :

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 22/06/2022 et émis le 28/07/2022 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

- 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);
- 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;
- 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.

Extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'une emprise au sol supérieure à 100 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

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 :

c) 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.

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

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

e) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);

f) Le maillage bleu (cours d'eau);

g) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;

h) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser:

- La proposition de gestion des eaux pluviales prend correctement en compte les annexes à construire mais omet de gérer également la moitié (minimum) des eaux pluviales du bâtiment conservé, conformément à ce qui est prescrit par l'article 11 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux; il s'indique donc d'augmenter le volume des citernes et bassins d'orage, qui doivent offrir un volume total de minimum de 22,77 m³ (198 m²/2 + 591 m²) pour chacune des deux fonctions.

- Les plans 304A et 305A se contredisent: les citernes et bassins d'orages du plan 304A ont tous un volume de 7,5 m³ alors que les ouvrages relatifs à l'aile ouest sont de 10 m³ de volume sur le plan 305A.

- La note de gestion des eaux pluviales n'explique pas la raison pour laquelle le rejet à l'égout des eaux claires est retenu au détriment de l'infiltration dans le sous-sol alors que celle-ci est la solution à privilégier et que le terrain en offre a priori la possibilité; il est demandé d'étudier la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales dans le sous-sol de la parcelle objet de la demande, et d'en justifier techniquement l'abandon éventuel.
- Le rejet d'eau en domaine public via la gargouille enterrée de section carrée noyée dans le trottoir doit être supprimée car elle constitue une infraction à l'article 26 du Règlement Général de Police.
- Pour la même raison, les deux filets d'eau encadrant l'accès carrossable actuel doivent être supprimés.
- En cas de maintien du rejet à l'égout, le diamètre d'ajutage des bassins d'orage doit être indiqué sur les plans.
- Les eaux des terrasses accessibles, potentiellement polluées aux produits d'entretien, ne peuvent être envoyées vers le système de collecte que si elles ne sont pas infiltrées dans le sol.

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/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/catalogue-des-donnees-geologiques-et>.

Trottoir public

Le document complémentaire énumérant les matériaux, introduit le 18/05/2022, comporte deux erreurs:

- L'accès carrossable actuel en trottoir, et à reconstruire à neuf comme tel, est constitué de klinkers en béton gris clair de format 22x11x8 cm et non pas d'un "dallage en pavés sciés". Seuls les klinkers ou des pavés naturels oblongs en grès de type chaussée publique sont autorisés.
- Le trottoir public existant n'est pas constitué de "gravier engazonné" mais bien de dolomie non stabilisée. Après les travaux, ce revêtement sera remplacé, par le demandeur et à ses frais, par un cheminement dallé encadré de deux bandes de gazon, les bollards en bois restant en place.
- La bordure de trottoir est constituée d'éléments linéaires en béton du type IC2 et non pas de pavés carrés comme représenté sur la photo. Il est interdit de remplacer la bordure IC2 par un autre modèle;

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

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 22/06/2022 et émis le 06/07/2022;

Vu l'avis **défavorable** du SIAMU sollicité en date du 22/06/2022 et émis le 09/08/2022 et joint à la demande;

1. Cadre et objectif.

1.1. Type de demande

Bâtiment existant ou événement en cours

1.2. Réglementation

L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 25m, il doit tendre à répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) - Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

Les nouvelles parties de cet immeuble lourdement rénové doivent répondre aux spécifications techniques reprises dans ce même arrêté.

2. Description de la demande.

La demande porte sur la rénovation, transformation et extension d'une villa unifamiliale en habitat groupé de 4 unités.

Le bâtiment se composera comme suit:

Sous-sol: garage (4 véhicules), local vélos (12), local poubelles, locaux techniques (01, 02, 03 et 04), sauna, piscine, vestiaires et douches, local poubelles, buanderie, 4 caves, vide ventilé, cage d'escalier commune, ascenseur donnant dans la cage d'escalier commune;

Rez-de-chaussée: hall commun, un logement simplex, un logement duplex, chambre amis partagée, salle de jeux, cage d'escalier commune, ascenseur donnant dans la cage d'escalier commune;

R+1: un logement simplex, cage d'escalier commune , ascenseur donnant dans le logement;

R+2: un logement simplex, cage d'escalier commune privatisée sur le palier entre le R+1 et le R+2, ascenseur donnant dans le logement.

3. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

Conformément au complément de la note descriptive à destination du SIAMU:

"Les compartimentages du sous-sol sont RI 20 et ceux hors sol sont R60.

La sortie principale est située au rez-de-chaussée. Le bâtiment présente également une au sous-sol depuis la cage d'escalier.

Les portes donnant accès aux compartiments sont des portes EI 30 à fermeture automatique et de minimum 80cm de largeur.

Les parois limitant les compartiments sont des parois EI 60.

Les compartimentages sous-sol et locaux techniques : parois intérieures EI 120 et portes EI 60.

Les plafonds et faux plafonds dans les chemins d'évacuations présentent EI 30.

La toiture est à plusieurs versants et présente R60.

La cage d'escaliers va jusqu'au 2ème étage et est séparé par un palier d'ascenseurs au sous-sol et au rez-dechaussée avec une REI 60. Un exutoire de fumée d'une surface de minimum 1m2 est aménagé en toiture du 2e étage. Il est muni d'un boîtier de commande au rez-de-chaussée où l'évacuation principale est présente.

Les escaliers sont de type droit avec une largeur de 80cm minimum avec une main courante.

Les girons des marches balancées font 23cm minimum dans la ligne de foulée et les hauteurs des marches font 18cm maximum.

L'escalier est existant et en bois.

Le gaz n'est pas d'utilisation dans la chaufferie.

Les locaux techniques sont des compartiments. Une gaine technique derrière l'ascenseur constitue un compartiment et traverse verticalement le bâtiment.

Le local muni du système de ventilation présente une ventilation naturelle avec une prise d'air.

Chaque appartement est un compartiment séparé.

Matériaux du sous-sol y compris parking (installation classée):

-Sol: dalle béton lissée

-Murs: Blocs ou voile béton

-Plafond dalle de béton".

4. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie émet un avis défavorable concernant l'objet de la demande, pour les raisons précisées à la rubrique "Motivation" et/ou "Remarques" du présent rapport.

5. Motivation.

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'incendie donne lieu aux remarques suivantes:

1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant (point 4) doivent être respectées.
2. Les éléments notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 - Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).
3. Les conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques traversant des éléments de construction ne peuvent pas altérer le degré de résistance au feu exigé pour ces éléments de construction.
4. Les parois des gaines techniques doivent présenter EI 60 et leurs trappes ou portillons d'accès de classe EI 30.
5. Toutes les portes coupe-feu doivent être sollicitées à la fermeture à l'exception des portes d'accès aux appartements.
6. L'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doit être encloué; les parois de cette cage d'escalier doivent présenter un EI 60. Toutes les baies de communication dans ces parois doivent être fermées par des portes EI 30 avec fermeture automatique (celle-ci n'est pas demandée pour les portes d'accès aux appartements). => les portes des caves donnant dans la cage d'escalier au sous-sol doivent être coupe-feu de classe EI 30 à fermeture automatique.
7. Les escaliers en bois peuvent être acceptés si leur face inférieure est pourvue d'un élément de construction présentant une résistance au feu E130.
8. Les parois entre le parking et le reste du bâtiment doivent présenter EI 60, et les communications entre le parking et le reste du bâtiment sont assurées:
 - soit par un sas avec des parois EI 60 et des portes EI 30 à fermeture automatique ou automatique en cas d'incendie,
 - soit par une porte EI 60 à fermeture automatique ou automatique en cas d'incendie.
9. Les parois du local poubelles doivent présenter EI 60. L'accès de ce local vers l'intérieur est assuré par une porte EI 30 à fermeture automatique.
10. Concernant le local dédié aux vélos (et non atelier), les batteries éventuelles des véhicules électriques ne peuvent y être rechargées ou entreposées que si le local est compartimenté par des parois (R)EI 60 et porte EI 30 à fermeture automatique.
11. L'ensemble constitué par une ou plusieurs gaines et l'éventuel local des machines, ainsi que les paliers d'accès, qui doivent former un sas pour les niveaux en sous-sol, est limité par des parois EI 60. Les portes d'accès entre le compartiment et le sas présentent EI 30 et sont à fermeture automatique ou à fermeture automatique en cas d'incendie.
12. Si la superficie du sas est inférieure à la superficie de la cabine de l'ascenseur, la porte d'accès entre le compartiment et le sas est une porte battante EI 30 à fermeture automatique en cas d'incendie asservie à une installation de détection d'incendie comprenant au minimum:
 - 1.- une détection de fumées dans la gaine;
 - et une détection de fumées dans le compartiment à proximité de la porte d'accès au sas.
13. Le palier d'accès peut être inclus dans le chemin d'évacuation. L'ensemble des portes palières de l'ascenseur présente E 30. La résistance au feu est déterminée selon la norme NBN EN 81-58 en exposant au feu la face située du côté du palier. La face du côté du palier sera testée avec les éventuels organes de commande et de contrôle qui en font partie. Les portes palières testées selon d'autres méthodes sont acceptées conformément l'arrêté royal du 12 avril 2016 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs et des composants de sécurité pour ascenseurs, à condition de présenter au moins le même niveau de résistance au feu.
14. Ces exigences ne s'appliquent pas lorsque l'ascenseur est placé dans une cage d'escaliers desservant les niveaux situés au-dessus d'un niveau d'évacuation, à condition :
 - qu'à tous les niveaux desservis par cette cage d'escaliers et d'ascenseurs, dans chaque compartiment, la communication vers cette cage d'escaliers et d'ascenseurs est assurée par un chemin d'évacuation ,
 - et qu'à tous les niveaux desservis par cette cage d'escaliers et d'ascenseurs, la communication entre ce chemin d'évacuation et cette cage d'escaliers et d'ascenseurs est assurée par une porte EI 30 à fermeture automatique ou à fermeture automatique en cas d'incendie donnant accès à un palier situé dans cette cage d'escaliers et d'ascenseurs.'=> L'ascenseur débouchant directement dans les logements des R+1 et R+2 n'est pas autorisé. Des modifications doivent être apportées aux plans, c'est pourquoi le Service Incendie émet un avis défavorable.

15. L'exutoire de fumées prévu au sommet de la cage d'escalier doit être équipé d'un dispositif d'ouverture et de fermeture (mécanique ou via un interrupteur prioritaire) et placé bien visible au niveau d'évacuation. Il y a lieu de se référer pour la réalisation de cet exutoire à la NBN S 21 208-3.
16. La cage d'escaliers et les voies d'évacuation seront pourvues d'un éclairage de sécurité. Dès que l'alimentation normale en énergie électrique fait défaut, le fonctionnement de cet éclairage de sécurité est assuré automatiquement dans un délai d'une minute et avec une autonomie d'au moins une heure.
L'éclairage de sécurité est conforme aux prescriptions des:
NBN EN 60598-2-22 : Règles particulières : Luminaires pour éclairage de secours / NBN EN 50172 : Systèmes d'éclairage de sécurité / NBN EN 1838 : Éclairage de secours, de sécurité, de remplacement.
17. Les revêtements de façades des bâtiments bas doivent présenter la classe D-s3, dl.
18. Nous rappelons l'obligation du placement de détecteurs autonomes dans chaque logement mis en location conformément à l'arrêté du 15 avril 2004 (MB du 05/05/2004) du GRBC déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, chaque pièce traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'un détecteur autonome de fumées (de type optique - alimenté par une batterie d'une durée de vie de cinq ans ou par alimentation électrique) certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé.
Nous recommandons fortement le placement de ces détecteurs autonomes pour les logements non loués également.
19. Les installations techniques et de sécurité (électrique, chauffage, éclairage de sécurité, ascenseurs, détection incendie ou autre) ainsi que les moyens d'extinction doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien réguliers conformément aux lois et règlements en vigueur.
20. Pour tous les points non abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'immeuble et reprises en début de rapport.

6. Remarques.

Concernant la présence éventuelle de véhicules électriques dans le nouveau garage, il y a lieu de respecter les prescriptions du point 5.2 de l'Annexe 2/1 et du point 3 de l'Annexe 7 des Normes de Base. En particulier, les (l'un des) moyens de protection prévus au tableau du point 3.3.1 de l'Annexe 7 doivent être prévus.

La présence de bornes de rechargement dans les parkings couverts n'est pas réglementée dans la réglementation actuelle. Cependant, la sécurité incendie d'un bâtiment doit être garantie et l'intervention des pompiers doit se dérouler de manière sécurisée.

Dès lors, en ce qui concerne le placement de rechargement de véhicules électriques, il y a lieu de respecter les conditions suivantes

- L'utilisation de borne de rechargement rapide (courant continu, mode 4) est interdite
- Les installations électriques doivent répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des Installations Electriques). Utiliser uniquement des câbles de rechargement adéquats et en bon état, installés par une entreprise d'installation électrique agréée. Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé.
- Il y a lieu de placer un bouton d'arrêt d'urgence près de l'entrée/sortie du parking de sorte à pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des emplacements prévus pour les recharges. Lorsque le parking est équipé d'une installation de détection incendie automatique, les bornes de recharge doivent être coupées automatiquement en cas de détection.
- Veiller à une protection mécanique adéquate des bornes de rechargement pour éviter tout dommage éventuel causé par un véhicule.
- Veiller à une ventilation efficace.
- Veiller à placer à l'entrée/sortie des véhicules un plan clair et à l'échelle (à la disposition du Service d'Incendie) indiquant clairement les emplacements des bornes de rechargement.
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet.

Parmi les mesures de protection contre l'incendie prévues au point 3.3.1 Annexe 7 des Normes de Base, le SIAMU privilégie, là où un choix est possible, l'installation d'un système de sprinklage afin de limiter l'extension d'un feu à d'autres véhicules.

De même, le placement de murs coupe-feu entre les emplacements peut prévenir les possibilités d'extension du feu.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, peu dense, constitué de grandes parcelles comprenant de grands arbres;
- Dans ce quartier, l'avenue est étroite et le paysage largement arboré, de sorte que les constructions ne sont pas visibles de l'espace public;
- Le bâti environnant de la parcelle sur laquelle porte la demande est constitué de villas 4 façades implantées sur de très grandes parcelles verdurisées;
- Le plan particulier d'affectation du sol affecte la partie sud du territoire qu'il couvre en zone de parc résidentiel, dans laquelle les parcelles doivent présenter une contenance minimale de 25 ares;
- La maison existante faisant l'objet de la demande date du début des années 1900, et présente de belles proportions et qualités architecturales. Toutefois l'extension autorisée dans les années 1960 en a altéré les proportions et qualités d'origine ;

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

- Objet de la demande :
 - La demande vise à la rénovation, transformation et extension de la villa unifamiliale, en un habitat groupé de 4 unités;
 - Actuellement, la villa de plus de 500m² est occupée d'occupation unifamiliale. Suivant et partageant la logique des demandeurs de partage - de "non étalement urbain" -et de cohésion sociale, le projet propose :
 - 4 unités de logements très spacieux et de grande qualité allant de 140m² à 280m² et bénéficiant chacune d'un espace extérieur privatif en gardant le jardin extérieur commun,
 - des espaces communs intérieurs mis à la disposition de tous : atelier - garage, chambres pour recevoir ses amis/famille, espace de travail et/ou de jeux,
 - un grand parc arboré et fleuri,
 - un piscine intérieure et une salle de fitness ;
- Contexte et implantation :
 - La villa est située dans un parc arboré de plus 3 500m². Implantée en retrait par rapport à la rue, la végétation et les nombreux arbres préservent son intimité et sa visibilité depuis la rue. Les extensions de la villa sont très impactants et ne se confèrent pas à ce principe d'implantation. Ainsi depuis la rue, ces extensions sont dissimulées derrière la végétation,
 - La villa s'étend sur 4 niveaux. Afin de tenter de valoriser la villa existante, les extensions sont érigées sur deux niveaux, dont un semi enterré tendant à phagocyter la maison existante. Les extensions sont également peu intégrées au relief du site ;
 - Les extensions créent un socle inapproprié à la villa. Elles prennent place de part et d'autre de la villa. Leur implantation génère de nombreux sous espaces empiétant sur l'espace de la maison et du terrain ;
 - Un seul arbre sera abattu, les extensions venant s'inscrire à la fois entre la villa et la végétation existante;
- Architecture :
 - La villa a été précédemment, en 1966, agrandie. Le volume et les détails architecturaux initiaux auraient donc été pour certains supprimés. Son agrandissement semble être un pastiche de la villa d'origine. Les façades sont de simples briques peintes en blanc uniformisant l'ensemble. Toutefois, le dossier ne fait pas état de la valeur patrimoniale de la maison et des éléments intérieurs ou extérieurs à conserver ;
 - Afin de conserver les détails architecturaux extérieurs tels que les moulures, les linteaux, la corniche, il est choisi d'isoler la villa par l'intérieur, ce qui pourrait mettre à mal les détails à conserver. Les interventions extérieures présentent toutefois des volumes qui impactent l'équilibre des proportions entre le gabarit existant et les extensions ;
 - Les extensions, tant celle à gauche qu'à droite, ont le même langage architectural. Ainsi la lecture entre existant et contemporain est intelligible. Soucieux de mettre en œuvre un projet écologique, le travail du bois est privilégié et le système constructif respecte les principes de circularité. De grandes baies vitrées sont ouvertes sur le parc. L'éclairage naturel pour chacun des espaces est favorisé. Les toitures débordantes permettent à la fois protection du soleil et de marquer à nouveau leur horizontalité. Il y a cependant lieu de prévoir des matériaux de façades plus claires afin de permettre une meilleure harmonisation de l'ensemble ;
 - Le projet tente de mêler à la fois valorisation-revalorisation de l'existant via la rénovation de la villa, et architecture contemporaine & écologique avec l'intégration paysagère et architecturale de deux extensions, mais nécessite d'être sensiblement minimisé afin de mieux respecter les caractéristiques urbanistiques et paysagères de la parcelle ;

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

- Le projet de densification tire parti, à la fois du contexte architectural et paysager de la maison, et tend à réaliser les objectifs d'urbanisation prévus par le PPAS pour cette grande parcelle;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose de transformer la maison en 4 logements présentant de belles qualités d'habitabilité, mais nécessitant des extensions très importantes autour de la maison et au détriment de ses qualités volumétriques et architecturales ;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante, dans le respect du prescrit du PPAS, tant en matière d'implantation que de densité bâtie. Il s'articule autour de la maison existante, et manière horizontale, mais ne permettant pas de conserver l'intégrité patrimoniale du bien;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet s'accompagne toutefois d'un aménagement paysager qualitatif et limite sensiblement les abattages d'arbres à haute tige;
 - le développement des terrasses est assez limité et le projet prévoit l'aménagement d'une piscine couverte bénéficiant de belles vues sur le terrain arboré. Cependant ce type d'aménagement pourrait s'envisager de manière paysagère et non couverte afin de pouvoir permettre un meilleur usage de la volumétrie bâtie au profit d'espaces d'habitation ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les accès piétons et carrossables sont relativement limités et concentrés, de sorte à préserver les zones de pleine terre;
 - le projet prévoit l'aménagement d'un garage pour 4 voitures et 14 vélos, de sorte à favoriser les modes de déplacement actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit des dispositifs relatifs à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle, mais qui sont à développer, conformément aux remarques émises par le Service Technique de la Voirie;
- en matière de respect des prescriptions SIAMU :
 - le projet a fait l'objet d'un avis défavorable du SIAMU. Il s'indique de rencontrer les objections émises sans dénaturer les options de la demande;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) :
 - Le projet propose des extensions de bâti articulées de manière trop importante et impactante autour de la maison existante, de sorte à tendre à concentrer les constructions au niveau des espaces existants, et au profit de la conservation et du développement des aménagements paysagers de cette vaste parcelle;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet conserve la volumétrie de la maison existante et propose des extensions périphériques de sorte à permettre l'aménagement de 4 logements présentant de belles qualités d'habitabilité, ce qui rencontre les objectifs de cette prescription générale. Toutefois, la demande est muette quant au respect de la valeur patrimoniale de la maison ;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, car trop volumineuse, peu respectueuse des qualités de la maison existante, du respect de son intégration paysagère au sein de cette vaste parcelle.

Avis DÉFAVORABLE 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 31/08/2022
objet n° 11

Dossier 16-46429-2022 - Enquête n° 118/22

Demandeur : Urban Homes c/o Madame Natalie Van Lerbeirghe

Situation : Avenue Brugmann 555

Objet : Poser une descente d'eau pluviale en façade à rue d'une maison de maître

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46429-2022 introduite, en date du 29/04/2022, par Urban Homes c/o Madame Natalie Van Lerbeirghe;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Poser une descente d'eau pluviale en façade à rue d'une maison de maître sur le bien sis Avenue Brugmann 555;

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

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

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 particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol, en matière de ZICHE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement);

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°10 - « éléments en saillie sur la façade à rue » qui prescrit "par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,5 premiers mètres", en ce que ici, la saillie de la descente d'eau pluviale proposée est de 0,15 m;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2022 au 05/07/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/04/2022 : dépôt de la demande;

20/06/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

21/06/2022 au 05/07/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en fonctions principalement de logements et de quelques commerces;

- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est desservie par des lignes de transports en commune en site propre (bus 43, 70 et 75 ainsi que trams 97 et 4 de la STIB);
- L'immeuble n°555, objet de la demande a été construit à l'alignement et en mitoyenneté, il n'y a pas de trace de permis d'urbanisme de celui-ci à la commune, la date de construction est donc inconnue;
- Il présente un gabarit R+2+toiture à versants et possède une belle façade d'époque en briques avec des éléments de décor en pierre-bleue (notamment le soubassement) ainsi qu'un bel oriel entièrement réalisé en pierre-bleue;
- L'immeuble n°557, mitoyen de gauche, présente une typologie de façade ainsi qu'un gabarit identiques (R+2+toitures à versants) avec un niveau de corniche identique;
- L'immeuble de droite, n°553, comporte un bâtiment R+3+Toiture plate, est de facture beaucoup plus moderne et est légèrement plus bas;
- La descente d'eau pluviale du versant avant de toiture passe devant le pignon latéral de droite de l'immeuble et donc, au-dessus du toit plat de l'immeuble voisin de droite;

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

- La pose d'une descente d'eau pluviale en saillie de 15cm en façade avant;

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

- La demande ne porte que sur la pose de cette descente d'eau pluviale en façade avant;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - tuyaux de descente des eaux pluviales intégrés dans l'épaisseur de la façade) :
 - Le voisin de droite qui est construit plus bas a prévu de construire un étage supplémentaire et la descente d'eau pluviale, telle qu'elle existe (passage sur le pignon latéral de droite) est dans le chemin de cette construction et doit être nécessairement supprimée/déviée. L'alternative choisie ici étant de faire passer celle-ci en façade avant;

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 la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Au vu de la qualité de cette façade ainsi que des façades voisines, cette demande de placer la descente d'eau pluviale en façade n'est pas acceptable même si la saillie reste limitée à 15 centimètres et même si d'autres immeubles de l'avenue possèdent des descentes d'eau pluviales en façade avant, le numéro 575, par exemple;
 - Considérant que le dossier ne contient aucun plan du dernier étage qui permettraient d'évaluer la difficulté technique de traverser cet étage pour le passage de cette descente d'eau pluviale,
 - Considérant qu'il devrait être techniquement possible de faire passer cette descente d'eau pluviale en façade arrière car une chambre de visite existe au pied de cette façade qui pourrait accueillir la souche de descente d'eau pluviale;
 - Considérant que le dossier ne met pas en avant les inconvénients qu'il y aurait à passer cette descente d'eau pluviale en façade arrière ;
 - Considérant qu'il s'agit d'une avenue remarquable et que le patrimoine des façades de celle-ci doit être particulièrement protégé ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/08/2022
objet n° 12

Dossier 16-45953-2021 - Enquête n° 111/2022 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur et Madame Ralfi et Natalia Kandiyoti

Situation : Avenue Adolphe Dupuich 3

Objet : déconstruire une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45953-2021 introduite, en date du 04/06/2021, modifiée (documents indicés A et datés du 02/05/2022) le 06/05/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur et Madame Ralfi et Natalia Kandiyoti;

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° 2C - QUARTIER BRUGMANN - approuvé par AGRBC du 20/10/1994, et y déroge;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°5 du permis de lotir (PL) n°303 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 04/09/1981, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE INITIALE

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 1.0.E - toitures plates;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - art. E : toitures plates + art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *rénovation plutôt que démolition – reconstruction;*
- *discordance quant aux dates d'enquête (voir Open-Permits);*
- *plans erronés ou trompeurs en ce qui concerne l'intégration du projet sans son environnement bâti. Le gabarit du nouveau bâtiment sera plus grand que ce qui est représentés sur les plans;*
- *démolition peu justifiée – la rénovation n'est pas envisagée dans le projet;*
- *les dérogations ne sont pas correctement sollicitées – inadéquation du projet avec le site;*
- *la dérogation doit demeurer l'exception;*
- *le gabarit est trop élevé et le dernier niveau ne peut pas être considéré comme un niveau sous combles. Le permis de lotir ne prévoit pas de toitures plates;*

- *volonté du PdL est d'éviter des vues vers le site classé;*
- *l'étage en retrait est à prendre en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment;*
- *le cabanon d'ascenseur est également hors gabarit;*
- *la terrasses arrière pose préjudice aux fonds voisins;*
- *les terrasses des étages dépassent de la zone de bâtisse;*
- *les terrasses latérales sont invasives;*
- *le projet semble déroger à la prescription relative aux constructions souterraines mais le plans ne sont pas explicites;*
- *le projet déroge au PPAS en matière de gabarit (voir ci avant);*
- *le recours à la toiture plate n'est pas acceptable;*
- *le projet déroge aux articles 7 et 8 du Titre I du RRU;*
- *le projet ne respecte pas l'article 3 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne la rampe d'accès au parking – danger et manque de sécurité;*
- *le gabarit du projet engendrera des ombres sur les propriétés voisines;*
- *le projet prévoit la construction d'un mur en zone de retrait non aedificandi;*
- *le projet aura un impact négatif sur le bien classé Musée David et Alice Van Buuren;*
- *Vues importantes engendrées vers les biens voisins;*

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

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

motifs inhérents 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - l'implantation de la construction souterraine, de la cour anglaise et du portique en dehors de la zone de bâtisse.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *conformité du projet par rapport aux prescriptions en vigueur;*
- *gabarit trop important;*
- *modification du relai en zone de cours et jardins;*
- *terrasse en toiture;*
- *vues et impacts sur le voisinage*
- *rampe d'accès au parking non conforme;*
- *recevabilité du dossier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/06/2021 : dépôt de la demande;

25/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/08/2021 : réception des compléments;

20/08/2021 +1j (04/10/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

15/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : CRMS et VIVAQUA;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté dans l'attente de la réception de l'avis de la CRMS;

23/12/2021 : Réception de l'avis de la CRMS du 15/12/2021;

12/01/2022 : nouvelle séance de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué. Cet avis est libellé comme suit :

« MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert, le long de l'avenue Adolphe Dupuich, non loin du croisement formé avec l'avenue Leo Errera à l'Est;*
- *Dans ce quartier, les maisons sont pour la plupart constituées de volumes bas et couverts de toitures à versants;*
- *L'arrière de la parcelle est densément boisé (zone de protection d'arbres);*

- Le bien faisant l'objet de la demande est situé face au site classé du Musée David et Alice Van Buuren et est situé dans sa zone de protection;
- L'immeuble n°3 sur lequel porte la demande est une construction datant de la fin des années 1980. Elle présente un gabarit R + 1 + Toiture à 2 versants implantée parallèlement à l'axe de la voirie et relativement en retrait (10 mètres) par rapport à celle-ci;
- La parcelle voisine de gauche est également bâtie par une construction de gabarit R+1+Toiture à versants, et revenant en partie vers l'avenue. L'arrière de cette parcelle est bâti par une piscine implantée dans la zone de protection d'arbres;
- La parcelle voisine de droite est bâtie plus en retrait face à l'avenue Leo Errera;
- Les limites séparatives entre parcelles sont aménagées de manière paysagère;

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

- Démolir la maison existante et reconstruire une habitation unifamiliale de gabarit R + 1 + étage en recul et couverte par des toitures plates;

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

- La nouvelle construction propose une architecture contemporaine et épurée;
- Elle développe un jeu de volumes simples, s'articulant sur différents plans, créant des jeux d'ombres et de lumière de manière à atténuer son volume général, qui se rétrécit à chaque niveau;
- L'architecture se veut volontairement plus fermée côté avant que côté jardin où la façade s'ouvre entièrement, avec un jeu de balcons, sur le jardin et la zone de protection d'arbres qui lui fait face;
- La maison profite du dénivelé existant de l'avenue, d'une part pour accueillir l'entrée principale du côté haut et l'accès au garage du côté bas, d'autre part pour amener de la lumière naturelle au sous-sol en profitant de cette différence de niveaux. Le rez-de-chaussée n'étant pas au niveau du terrain, le volume de la maison est plus important que les deux constructions voisines;
- En ce qui concerne les matériaux, les façades (y compris les balcons) seront en pierre naturelle de ton gris/beige, excepté la zone de soubassement du garage et la zone d'entrée qui elles seront en aluminium de teinte gris moyen. Les châssis seront en acier thermolaqué (gris moyen) à coupure thermique. Les garde-corps seront en verre, et les terrasses en pierre ou en bois;
- Les abords seront pourvus de pavés en pierre naturelle ou de klinkers. Les toitures plates seront de type verte intensive et/ou expansive;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la reconstruction d'une vaste maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante dans la zone de bâtisse prévue par le PPAS (profondeur de la zone de recul ramené à 5 mètres) et le Permis de lotir, et, de ce fait s'avance vers l'avenue comparativement à la situation existante;
 - le projet propose une construction de gabarit R + 1 + étage en recul, et couverte par des toitures plates alors que l'ensemble du bâti environnant proche est composé de constructions couvertes par des toitures à versants, dont notamment le site classé;
 - la façade avant présente une hauteur de 7,25 mètres, ce qui est conforme au PPAS (qui prescrit un maximum de 7,50 mètres mesuré dans l'axe de la façade). Vu la pente de la voirie, la façade sud-ouest est plus haute;
 - le relief du terrain est creusé en façade latérale de gauche (Sud-Ouest) pour éclairer le sous-sol, ce qui ajoute un étage à la façade pour aboutir à une hauteur de façade de 9,81 mètres et constituer une dérogation à la hauteur;
 - le niveau du rez-de-chaussée est plus haut que le niveau de l'avenue et plus haut que le niveau naturel du terrain, ce qui augmente l'importance du volume apparent;
 - l'étage en recul est par contre peu en recul par rapport à la façade avant et les plans ne renseignent pas s'il est intégré dans le gabarit de toiture à versants, en coupe longitudinale;
 - en coupe transversale, l'étage en recul est par contre compris dans le gabarit d'une toiture à versants;
 - la cour anglaise, les terrasses et les toitures débordent de la zone de bâtisse. Au même titre, la terrasse arrière, surélevée, ne s'inscrit pas dans le périmètre de construction prévu. Ces interventions augmentent la promiscuité entre le projet et les constructions voisines et ne sont pas justifiées. Le gabarit général s'en voit également accentué;
 - le sous-sol sort de la zone de bâtisse et n'est pas recouvert de terre arable;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande conserve l'intégrité de la zone de protection d'arbres arrière et propose un aménagement paysager de la zone de recul, laquelle sera clôturée par une haie et deux portails, sans beaucoup de précisions;
 - la demande ne présente pas le plan paysager requis par l'article 5.0 du plan particulier d'affectation du sol (échelle minimum : 1/200). qui doit renseigner les courbes de niveaux, les modifications du relief, les constructions existantes et projetées, l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1m du sol), leur diamètre de projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre, ainsi que les plantations à réaliser;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'aménagement d'un garage souterrain d'une capacité de 2 voitures et 4 vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet semble se conformer au prescrit du Règlement Communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie mais le projet ne prévoit de dispositif de ré-infiltration des eaux de pluie sur le terrain, ce qui doit être prioritaire;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
 - la maison existante est une construction datant de la fin des années 1980. En soi, elle ne revêt pas d'un caractère patrimonial particulier;
 - la demande est peu étayée quant aux fondements de la nécessité de démolition de cette maison dont la construction est relativement récente;
 - le projet de reconstruction présente de nombreuses dérogations au PPAS et au Permis de Lotir;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
 - art. E : toitures plates :
 - le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
 - le gabarit proposé est encore accentué de par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;
 - art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage :
 - la faible profondeur de la zone de recul engendre cette dérogation non justifiée (14% de pente) notamment du fait que le projet opte pour une nouvelle construction pouvant s'y conformer;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
 - le gabarit proposé est encore accentué par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;
 - les terrasses débordent de la zone de bâtisse, ce qui ne peut s'envisager;
 - le sous-sol déborde de la zone de bâtisse en se rapprochant de la zone de protection d'arbres, ce qui peut être évité;
 - vu la modification du relief du sol pour créer une porte fenêtre au sous-sol, la façade latérale de droite (SO) présente une hauteur de 3 niveaux, soit 9,81 mètres de haut, ce qui constitue une dérogation importante dans le cadre de parcelles accueillant des maisons isolées avec des zones latérales de faible ampleur et occasionne la création d'une cour anglaise (construction) en zone de retrait latéral;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - le plan particulier d'affectation du sol et le permis de lotir régissent les affectations et les modalités d'élaboration des projets;
 - le projet opte pour la démolition d'une maison unifamiliale récente en vue de reconstruire une maison d'habitation plus spacieuse et présentant de belles qualités d'habitabilité. En ce sens, les objectifs de la prescription générale 0.12 du PRAS sont rencontrés;
 - Toutefois, les arguments justifiant cette démolition sont faibles, peu convaincants et cette maison pourrait tout aussi bien se voir transformée et/ou étendue;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 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)) :
Dans son avis reproduit ci-avant, la CRMS juge que le projet a peu d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé.

Cependant, par son volume, sa typologie dérogatoire qui en accentue le caractère moderniste à outrance, la maison projetée ne s'accorde pas aux objectifs de cohérence de bâti qui constituent les objectifs des réglementations tout en tolérant une diversité (plan particulier d'affectation du sol et permis de lotir) en vigueur;

Cet aspect est d'autant plus dommage que le bien fait face aux jardins du Musée Van Buuren et se situe à l'amorce de la perspective de la lisière du parc Brugmann;

L'intégration de cette maison, dans la typologie et l'architecture proposées, peut cependant être améliorée moyennant le respect des conditions suivantes, en modifiant son implantation et son niveau de référence, en se souciant davantage du respect du relief du sol et des zones de retrait latéral (4 mètres) non aedificandi;

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

- présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction;
- réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé;
- prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel;
- inscrire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le Permis de Lotir, et supprimer leurs retours latéraux aux étages;
- inscrire le sous-sol dans la zone de bâtisse;
- ne pas modifier le relief du sol en façade latérale pour limiter le gabarit au prescrit;
- fournir un plan paysager;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade des **Mesures Particulières de Publicité**;

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 en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus et reprise de la procédure aux mesures particulières de publicité. »;

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

20/01/2022 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

06/05/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

03/06/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

21/06/2022 au 05/07/2022 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 15/10/2021 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 15/10/2021, et émis en date du 15/12/2021 :

La CRMS juge que le projet a peu d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé.

Elle estime cependant que la note relative à la justification de la démolition ne comporte aucun élément probant démontrant l'impossibilité de maintenir et rénover la maison existante, ni aucune évaluation de l'impact environnemental d'une opération de démolition et reconstruction (la maison date de 1988). Or, pour la CRMS, Stimuler des rénovations à long terme, efficaces financièrement et d'un point de vue énergétique et environnemental, peut s'inscrire dans une approche intégrée incluant les potentialités du bâti existant et de ses spécificités intrinsèques (typologiques, architecturales, techniques et constructives, cycles de vie des matériaux versus coûts de production neuve...) (extrait du mémorandum de la CRMS https://crms.brussels/sites/default/files/2021-09/Memorandum_2019_FR.pdf). La démolition semble ici justifiée par la seule incompatibilité avec le programme que souhaite développer le demandeur et le souhait d'une architecture plus contemporaine.

D'un point de vue général, la CRMS profite du présent dossier pour partager sa position par rapport à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 245.444 du 16 septembre 2019 invoqué dans plusieurs dossiers pour contrer une interdiction de principe de démolir au motif qu'un acte réglementaire ne peut interdire de manière générale la démolition d'un immeuble et que seul le classement de celui-ci pourrait entraîner une telle interdiction. La CRMS s'interroge sur un tel arrêt, qui semble privilégier un principe d'indépendance totale des polices administratives que sont l'urbanisme et l'aménagement du territoire, d'une part, et la protection du patrimoine d'autre part, alors que depuis 2002, et plus encore depuis la dernière réforme du CoBAT, le souci du législateur bruxellois fut, au contraire, de bâtir des liens toujours plus étroits entre ces deux polices. La CRMS ne peut soutenir que seul un classement serait de nature à interdire la démolition d'un immeuble. En effet, une telle position heurte le principe essentiel en droit de l'urbanisme selon lequel l'autorité délivrante dispose d'un pouvoir d'appréciation dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, acte individuel et non réglementaire. Les enjeux de durabilité peuvent, au même titre que le souhait de tirer profit des caractéristiques du bâti existant (même non classé) – notamment en terme environnemental, participer à l'appréciation de l'autorité délivrante;

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 15/10/2021, et émis le 28/10/2021;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert, le long de l'avenue Adolphe Dupuich, non loin du croisement formé avec l'avenue Leo Errera à l'Est;
- Dans ce quartier, les maisons sont pour la plupart constituées de volumes bas et couverts de toitures à versants;
- L'arrière de la parcelle est densément boisé (zone de protection d'arbres);
- Le bien faisant l'objet de la demande est situé face au site classé du Musée David et Alice Van Buuren et est situé dans sa zone de protection;
- L'immeuble n°3 sur lequel porte la demande est une construction datant de la fin des années 1980. Elle présente un gabarit R + 1 + Toiture à 2 versants implantée parallèlement à l'axe de la voirie et relativement en retrait (10 mètres) par rapport à celle-ci;
- La parcelle voisine de gauche est également bâtie par une construction de gabarit R+1+Toiture à versants, et revenant en partie vers l'avenue. L'arrière de cette parcelle est bâti par une piscine implantée dans la zone de protection d'arbres;
- La parcelle voisine de droite est bâtie plus en retrait face à l'avenue Leo Errera;
- Les limites séparatives entre parcelles sont aménagées de manière paysagère;

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

- Démolir la maison existante et reconstruire une habitation unifamiliale de gabarit R + 1 + étage en recul et couverte par des toitures plates;

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

- La nouvelle construction propose une architecture contemporaine et épurée;
- Elle développe un jeu de volumes simples, s'articulant sur différents plans, créant des jeux d'ombres et de lumière de manière à atténuer son volume général, qui se rétrécit à chaque niveau;
- L'architecture se veut volontairement plus fermée côté avant que côté jardin où la façade s'ouvre entièrement, avec un jeu de balcons, sur le jardin et la zone de protection d'arbres qui lui fait face;
- La maison profite du dénivelé existant de l'avenue, d'une part pour accueillir l'entrée principale du côté haut et l'accès au garage du côté bas, d'autre part pour amener de la lumière naturelle au sous-sol en profitant de cette différence de niveaux. Le rez-de-chaussée n'étant pas au niveau du terrain, le volume de la maison est plus important que les deux constructions voisines;

- En ce qui concerne les matériaux, les façades (y compris les balcons) seront en pierre naturelle de ton gris/beige, excepté la zone de soubassement du garage et la zone d'entrée qui elles seront en aluminium de teinte gris moyen. Les châssis seront en acier thermolaqué (gris moyen) à coupure thermique. Les garde-corps seront en verre, et les terrasses en pierre ou en bois;
- Les abords seront pourvus de pavés en pierre naturelle ou de klinkers. Les toitures plates seront de type verte intensive et/ou expansive;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la reconstruction d'une vaste maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante dans la zone de bâtisse prévue par le PPAS (profondeur de la zone de recul ramené à 5 mètres) et le Permis de lotir, et, de ce fait s'avance vers l'avenue comparativement à la situation existante;
 - le projet propose une construction de gabarit R + 1 + étage en recul, et couverte par des toitures plates alors que l'ensemble du bâti environnant proche est composé de constructions couvertes par des toitures à versants, dont notamment le site classé;
 - la façade avant présente une hauteur de 7,25 mètres, ce qui est conforme au PPAS (qui prescrit un maximum de 7,50 mètres mesuré dans l'axe de la façade). Vu la pente de la voirie, la façade sud-ouest est plus haute;
 - le relief du terrain est creusé en façade latérale de gauche (Sud-Ouest) pour éclairer le sous-sol, ce qui ajoute un étage à la façade pour aboutir à une hauteur de façade de 9,81 mètres et constituer une dérogation à la hauteur;
 - le niveau du rez-de-chaussée est plus haut que le niveau de l'avenue et plus haut que le niveau naturel du terrain, ce qui augmente l'importance du volume apparent;
 - l'étage en recul est par contre peu en recul par rapport à la façade avant et les plans ne renseignent pas s'il est intégré dans le gabarit de toiture à versants, en coupe longitudinale;
 - en coupe transversale, l'étage en recul est par contre compris dans le gabarit d'une toiture à versants;
 - la cour anglaise, les terrasses et les toitures débordent de la zone de bâtisse. Au même titre, la terrasse arrière, surélevée, ne s'inscrit pas dans le périmètre de construction prévu. Ces interventions augmentent la promiscuité entre le projet et les constructions voisines et ne sont pas justifiées. Le gabarit général s'en voit également accentué;
 - le sous-sol sort de la zone de bâtisse et n'est pas recouvert de terre arable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande conserve l'intégrité de la zone de protection d'arbres arrière et propose un aménagement paysager de la zone de recul, laquelle sera clôturée par une haie et deux portails, sans beaucoup de précisions;
 - la demande ne présente pas le plan paysager requis par l'article 5.0 du plan particulier d'affectation du sol (échelle minimum : 1/200). qui doit renseigner les courbes de niveaux, les modifications du relief, les constructions existantes et projetées, l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1m du sol), leur diamètre de projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre, ainsi que les plantations à réaliser;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'aménagement d'un garage souterrain d'une capacité de 2 voitures et 4 vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet semble se conformer au prescrit du Règlement Communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie mais le projet ne prévoit de dispositif de ré-infiltration des eaux de pluie sur le terrain, ce qui doit être prioritaire;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
 - la maison existante est une construction datant de la fin des années 1980. En soi, elle ne revêt pas d'un caractère patrimonial particulier;
 - la demande est peu étayée quant aux fondements de la nécessité de démolition de cette maison dont la construction est relativement récente;
 - le projet de reconstruction présente de nombreuses dérogations au PPAS et au Permis de Lotir;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
 - art. E : toitures plates :
 - le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
 - le gabarit proposé est encore accentué de par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;
 - art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage :
 - la faible profondeur de la zone de recul engendre cette dérogation non justifiée (14% de pente) notamment du fait que le projet opte pour une nouvelle construction pouvant s'y conformer;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
 - le gabarit proposé est encore accentué par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;
 - les terrasses débordent de la zone de bâtisse, ce qui ne peut s'envisager;
 - le sous-sol déborde de la zone de bâtisse en se rapprochant de la zone de protection d'arbres, ce qui peut être évité;
 - vu la modification du relief du sol pour créer une porte fenêtre au sous-sol, la façade latérale de droite (SO) présente une hauteur de 3 niveaux, soit 9,81 mètres de haut, ce qui constitue une dérogation importante dans le cadre de parcelles accueillant des maisons isolées avec des zones latérales de faible ampleur et occasionne la création d'une cour anglaise (construction) en zone de retrait latéral;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - le plan particulier d'affectation du sol et le permis de lotir régissent les affectations et les modalités d'élaboration des projets;
 - le projet opte pour la démolition d'une maison unifamiliale récente en vue de reconstruire une maison d'habitation plus spacieuse et présentant de belles qualités d'habitabilité. En ce sens, les objectifs de la prescription générale 0.12 du PRAS sont rencontrés;
 - Toutefois, les arguments justifiant cette démolition sont faibles, peu convaincants et cette maison pourrait tout aussi bien se voir transformée et/ou étendue;

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

- En ce qui concerne 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)) :

Dans son avis reproduit ci-avant, la CRMS juge que le projet a peu d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé.

Cependant, par son volume, sa typologie dérogatoire qui en accentue le caractère moderniste à outrance, la maison projetée ne s'accorde pas aux objectifs de cohérence de bâti qui constituent les objectifs des réglementations tout en tolérant une diversité (plan particulier d'affectation du sol et permis de lotir) en vigueur;

Cet aspect est d'autant plus dommage que le bien fait face aux jardins du Musée Van Buuren et se situe à l'amorce de la perspective de la lisière du parc Brugmann;

L'intégration de cette maison, dans la typologie et l'architecture proposées, peut cependant être améliorée moyennant le respect des conditions suivantes, en modifiant son implantation et son niveau de référence, en se souciant davantage du respect du relief du sol et des zones de retrait latéral (4 mètres) non aedificandi;

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

- présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction;

- réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé;
- prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel;
- inscrire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le Permis de Lotir, et supprimer leurs retours latéraux aux étages;
- inscrire le sous-sol dans la zone de bâtisse;
- ne pas modifier le relief du sol en façade latérale pour limiter le gabarit au prescrit;
- fournir un plan paysager;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 02/05/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 06/05/2022 :

- Présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction :
 - Les demandeurs de permis ont bien compris le souci des autorités régionales et communales de limiter, autant que faire se peut, les démolitions d'immeubles, ceci afin d'atteindre un meilleur bilan carbone et de favoriser l'économie circulaire;
 - C'est la raison pour laquelle, afin de répondre à la recommandation faite par la Commission de concertation, ils se sont tournés vers un organisme spécialisé dans la matière des déconstructions d'immeubles. Ce dernier a donc procédé à une étude du bâti existant afin d'en déceler le potentiel de reconversion/transformation, le tout dans la perspective d'un projet d'habitat unifamilial de qualité, performant et durable;
 - Cette étude, réalisée par la société D-MOLITION, accompagnée d'un rapport de plan de suivi de démolition de la société ABESIM, est jointe en annexe au dossier modificatif;
 - Les experts y développent tous les enjeux et aspects relatifs à la démolition de la construction existante :
 - Les causes qui amènent au choix d'une démolition et d'une nouvelle construction,
 - L'option choisie de déconstruction,
 - Les filières de recyclage et de récupération des matériaux,
 - L'étude environnementale et écologique liée à cette procédure,
 - L'économie circulaire,
 - Etc...;
 - Cette étude permet de comprendre les raisons qui justifient une démolition du bâtiment existant et contiennent également des propositions permettant, plutôt que de le démolir brutalement, de le déconstruire et de réutiliser, au mieux, les matériaux présents sur le site;
 - Cette approche va donc dans le sens des priorités affichées par la Région en termes de développement durable;
 - L'immeuble ne présente pas de caractère patrimonial particulier et aucune législation ne peut s'opposer à la démolition d'un immeuble ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection ;
- Réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé :
 - Cette demande était dictée par le souci de diminuer l'impact du projet, non seulement vers les voisins immédiats, situés de part et d'autre du projet, mais aussi vers le musée Alice et David VAN BUUREN, dont la partie arrière du jardin fait face à la partie avant de la propriété des demandeurs;
 - Les demandeurs ont opté pour un niveau sous toiture à deux versants, avec deux pignons latéraux et une partie supérieure plate. Les terrasses sont intégrées à l'emprise de cette toiture;
 - A cet égard, la commission de concertation avait sollicité l'avis de la Commission royale des monuments et sites, laquelle a donné un avis favorable au projet, considérant que les ouvertures créées, notamment au dernier niveau, vers le bien classé n'étaient pas de nature à venir perturber ce dernier; Nonobstant cela, les demandeurs ont fait le choix de ne pas maintenir d'ouvertures dirigées vers ce bien et ont opté pour un aménagement à versants du niveau de toiture, avec une limitation des vues latérales chez les voisins;

- La condition de l'avis de la commission de concertation est donc strictement suivie;
- Ce choix ayant cependant une répercussion sur l'esthétique globale du projet, même si ses fondamentaux demeurent conservés, les demandeurs considèrent, dans le cadre d'une approche prudente, que cette adaptation de leur projet dépasse les limites d'une modification pouvant être qualifiées d'accessoire », au sens de l'article 126/1 du CoBAT. Cependant le matériau de toiture proposé (zinc) n'est pas conforme au prescrit du permis de lotir et il s'indique dès lors de s'y conformer car la dérogation n'a pas été sollicitée;
- La hauteur du gabarit proposée est calculée à partir du niveau naturel du terrain existant à l'axe médian de la façade implantée en zone constructible ;
- Prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel :
 - Il s'agit là, en réalité, d'une double condition;
 - La première, consistant à réduire la profondeur de la construction, était guidée par un objectif précis, étant de placer le futur bâtiment plus en retrait par rapport à l'alignement et ce en vue d'améliorer la configuration de la rampe de parking et d'en adoucir la pente;
 - Les demandeurs ont opéré une réflexion qui les a conduits à retenir une autre solution permettant d'atteindre cet objectif tout en conservant la profondeur de la construction : en effet, dans sa version modifiée, et ce moyennant un recul d'un mètre du volume situé au-dessus de la porte de garage, ceci impliquant un réaménagement des pièces de vie du rez-de-chaussée, sous la forme d'une légère rehausse ponctuelle de la partie gauche de celui-ci, à hauteur du salon. Cette adaptation permet de rendre plus confortable l'accès au parking;
 - Notons, à cet égard, que le permis de lotir - non périmé - qui couvre le bien a pris soin de définir une zone de bâtisse d'une profondeur de 15 mètres, laquelle est strictement respectée par le projet, sauf en ce qui concerne la profondeur du sous-sol;
 - La seconde condition, étant d'abaisser le niveau du rez-de-chaussée à celui du terrain naturel, a été intégralement respectée puisque l'ensemble du bâtiment a été descendu de 60 cm, ceci ayant pour effet de réduire la hauteur du bâtiment telle qu'elle sera perçue depuis les espaces entourant le site et d'en assurer une meilleure intégration dans son cadre bâti environnant;
- Inscire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le permis de Lotir, et supprimer leurs retours latéraux aux étages :
 - Ces deux conditions ont été strictement respectées, de sorte que le risque de vues intrusives vers les propriétés voisines a été conjuré;
- Ne pas modifier le relief du sol en façade latérale gauche pour limiter le gabarit au prescrit :
 - Cette condition a été également pleinement suivie. Le terrain naturel a été respecté dans le nouveau projet par rapport à l'ancien qui prévoyait une grande baie au sous-sol par la mise en œuvre d'un mur de soutènement, à présent abandonné;
- Fournir un plan paysager :
 - Conformément à la demande faite par la commission de concertation, les demandeurs ont complété le plan d'implantation, en y intégrant la liste des arbres existants. Une étude sobre des abords en partie avant a été réalisée. Il est important de noter qu'aucune intervention n'est prévue dans la zone de protection d'arbres en partie arrière;
- Inscire le sous-sol dans la zone de bâtisse :
 - A l'inverse des conditions précédentes, qui ont toutes, d'une manière ou d'une autre, été prises en considération, cette dernière condition ne peut être suivie;
 - La présence d'un sous-sol plus étendu que la bâtisse hors sol permettra d'assurer une meilleure habitabilité des lieux, notamment par l'aménagement d'espaces de jeu et de détente;
- Il est important de noter, une fois encore, qu'aucune intervention n'est prévue dans la zone de protection d'arbres en partie arrière, et que dès lors la zone de parc du PRAS est respectée;
- Le projet se conforme également au prescrit du permis de lotir en matière de superficie bâtie. En effet, à la lecture cumulée de l'article A (densité) qui prévoit un maximum de 4 logements par villa pour le lot 5, et l'article B (implantation) qui prévoit une surface bâtie maximale de 225 m², on peut en déduire que cette surface correspond à l'occupation au sol car il serait inenvisageable d'aménager 4 logements sur une superficie de 225 m² ;

- En conclusion, suite aux différentes modifications apportées au projet, celui-ci ne déroge également permis de lotir n°303, à savoir l'article F « zone de recul » : rampe d'accès garage (pente excède 4% sur les 5 premiers mètres), cette dérogation étant acceptable, et non remise en question par la Commission de Concertation, compte tenu de la configuration des lieux, étant la présence d'une zone de recul importante qui sépare l'entrée du garage du trottoir à rue, et que le projet a été abaissé afin de mieux s'intégrer au cadre bâti;
- Les modifications proposées permettent de réduire très fortement le nombre de dérogations et d'opter pour un projet plus sobre et plus en adéquation au contexte bâti. Plus en respect des constructions voisines également;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la déconstruction et la reconstruction de la maison unifamiliale peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- de ne pas être accessoires en ce que le projet modifié s'écarte sensiblement de la demande initiale;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les conditions de modifications émises par la Commission de Concertation sont en partie rencontrées;
- de supprimer des dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet s'inscrit davantage dans le respect du prescrit du PPAS et du Permis de Lotir;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure a dû être reprise à la phase de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
 - art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage :
 - la profondeur de la zone de recul engendre cette dérogation compensée par une meilleure implantation de la maison et un aménagement paysager de la zone de recul conséquent;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - le sous-sol déborde de la zone de bâtisse en s'écartant de la zone de protection d'arbres, permettant des aménagements intérieurs performants, et prévoyant que la dalle de sol sera recouverte de 60cm de terre de sorte à préserver les aménagements paysagers aux abords de la maison;
 - tant la demande initiale que le projet modifié ne semblent pas répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;

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

- prévoir un matériau de toiture autre que le zinc et conforme au prescrit du permis de lotir ;
- se conformer aux dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, en privilégiant la réinfiltration in situ ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet principal de la demande en ce que le déconstruction et la reconstruction de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet se conformera davantage au prescrit tant du PPAS que du permis de lotir ;
- de supprimer une dérogation non sollicitée de la demande telle qu'introduite;

URBAN - Direction du Patrimoine Culturel s'abstient

Avis FAVORABLE non unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui implique l'envoi du dossier au Fonctionnaire Délégué en application de l'article 126 § 7 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 31/08/2022

objet n° 13

Dossier 16-46349-2022 - Enquête n° 117/22

Demandeur : S.R.L. ROBERT FOOD SERVICES c/o Monsieur Fabien Robert

Situation : Chaussée de Waterloo 1105

Objet : changer partiellement (20% de l'espace) l'utilisation d'un commerce en espace de dégustation (de type HoReCa)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46349-2022 introduite, en date du 28/02/2022, par la S.R.L. ROBERT FOOD SERVICES c/o Monsieur Fabien Robert;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer partiellement (20% de l'espace) l'utilisation d'un commerce en espace de dégustation (de type HoReCa) sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1105;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 30bis QUARTIER DU VERT CHASSEUR (AGRBC 10/04/1994) approuvé par arrêté royal / arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du ...) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2022 au 05/07/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/02/2022 : dépôt de la demande;

12/05/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/06/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2022 au 05/07/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble existant sur lequel porte la demande est implanté, à l'avant, dans un front bâti implanté en ordre continu le long de la chaussée de Waterloo, le long de l'Opstalweg et en mitoyenneté de la Cité du Vert Chasseur;
- Cet immeuble a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-43962-2018 et modifié aux niveaux des surfaces commerciales par le permis d'urbanisme n° 16-43542-2017;

- Le rez-de-chaussée est affecté à 3 surfaces commerciales qui occupent la totalité de la superficie de la parcelle. La plus grande surface commerciale (à droite) présente une superficie de 255 m² et dispose d'une sortie vers Opstalweg;
- La configuration de la parcelle est particulière :
 - de grande profondeur (+/- 30 mètres) et traversante, entre la chaussée et l'Opstalweg pour la partie de droite;
 - de bien moindre profondeur (de +/- 10 mètres à +/- 15 mètres) et mitoyenne à l'arrière des constructions de la Cité du Vert Chasseur pour la partie de gauche;
- Outre les surfaces commerciales, l'immeuble présente un gabarit R + 2 + étage en recul. Le bien abrite 5 logements dont les accès sont distincts de ceux des commerces. Les appartements disposent de 6 emplacements de parking au sous – sol, ainsi que de caves privatives;
- La surface commerciale est déployée au maximum vers la Chaussée de Waterloo avec également une baie ouverte en façade arrière. L'accès vers les parties privatives est réalisé au centre de l'immeuble;
- La surface commerciale est divisée en 3 locaux de commerce. Les murs de séparation entre magasins ne sont pas porteurs, de telle manière à permettre leur unification future afin d'avoir un local commercial unique. La surface commerciale de droite (commerce n° 1), concernée par la présente demande, a une extension au niveau -1 avec un vide qui permet l'éclairage naturel de cette surface;

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

- Le programme prévoit d'affecter 20% de la surface commerciale existante à un espace de dégustation (de type HoReCa);

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

- L'espace de dégustation est l'accessoire du commerce existant (supermarché italien) et ne concerne que 20% de la surface commerciale totale;
- Il est prévu moins d'une quinzaine de place assises au niveau de cet espace situé en vitrine;
- Ce changement d'utilisation partiel, ne modifie ni l'espace intérieur ni le volume ni l'aspect extérieur;
- Considérant que les modifications ne sont situées qu'au niveau de la surface commerciale, les accès des logements et des autres commerces restent inchangés;
- Considérant que l'affectation reste commerciale et que cette affectation correspond aux affectations autorisées par le PPAS, la demande est acceptable;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 31/08/2022
objet n° 14

Dossier 16-46256-2021 - Enquête n° 115/2022

Demandeur : Monsieur Piotr Dackiewicz

Situation : Rue de l'Etoile 48

Objet : mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte de 2 commerces et 2 logements en 4 unités de logements et 1 unité de bureau, et transformation de la façade principale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46256-2021 introduite, en date du 23/12/2021, par Monsieur Piotr Dackiewicz;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte de 2 commerces et 2 logements en 4 unités de logements et 1 unité de bureau, et transformation de la façade principale sur le bien sis Rue de l'Etoile 48;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- L'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation / le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Travaux déjà réalisés et perte d'un patrimoine historique (ancien café);*
- *Densité du nombre de logements sur une superficie exigüe;*
- *Accessibilité des logements par le passage latéral. Quid avis du SIAMU ?*
- *Contestation de l'existence légale des percements dans les mitoyens;*
- *Existence d'une servitude de passage non reprise dans les documents du dossier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/12/2021 : dépôt de la demande;

07/02/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/04/2022: réception des compléments;

27/04/2022 +1j (13/06/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

03/06/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

13/06/2022 au 27/06/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/06/2022;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

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

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

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

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

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

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

- en matière de programme :
 - le projet tend à conserver un programme mixte de logements et d'un petit espace de bureaux, attenant à l'appartement du rez-de-chaussée;
 - le logement principal du rez présente peu de qualités d'habitabilité, car ses espaces de vie sont implantés le long de la voirie, mais également le long du passage carrossable latéral présentant peu de dégagement visuel;
 - au 1er étage, le projet propose l'aménagement de 3 logements, chacun mono-orienté. L'appartement 2 se développe sur toute la profondeur du bâtiment, ce qui lui offre un apport d'éclairage naturel réduit, et des espaces peu praticables. Un autre logement se développe principalement en zone latérale, ce qui ne permet de réelles vues dégagées du fait de la présence du passage carrossable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante dans le gabarit de la situation existante de droit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle dédiée à l'immeuble est entièrement bâtie et ne réserve aucun espace de cour ou de jardin à l'usage des logements, lesquels ne disposent pas de terrasses;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien ne dispose pas de garage privatif et le projet prévoit l'aménagement d'un espace pour stationner 10 vélos en sous-sol et dès lors difficilement accessible, ce qui ne le rendra pas efficace;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
 - la façade principale a été transformée, en supprimant notamment l'accès au commerce de gauche, en remplaçant les menuiseries extérieures et en posant un enduit lisse de ton clair sur l'ensemble. Le projet propose un aménagement peu convainquant de cette situation;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet propose l'aménagement de 4 logements en lieu et place des 2 unités existantes, et présentant de faibles qualités d'habitabilité alors que la mixité de fonctions au sein de l'immeuble est sensiblement réduite;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Les modifications apportées à la façade principale de l'immeuble tendent à une perte de ses qualités patrimoniales et de la lecture des fonctions d'origine qui étaient justifiées le long de cet axe;

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

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

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 31/08/2022
objet n° 15

Dossier 16-46478-2021 - Enquête n° 112/22
Demandeur : Monsieur Claude Di Nardo
Situation : Rue de l'Etoile 76 - 80
Objet : construire un immeuble de logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46478-2021 introduite, en date du 23/05/2022, par Monsieur Claude Di Nardo;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de logements sur le bien sis Rue de l'Etoile 76 - 80;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain; (Fig. 4A; 4B) et 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que le projet s'étend sur l'ensemble de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que le projet dépasse le bien mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *profondeur et gabarit du bâtiment trop importante;*
- *perte de luminosité;*
- *pas assez d'emplacements de parking au sein de l'immeuble avec risque de surcharge au niveau du stationnement en voirie;*
- *trop de minéralisation et perte de surfaces perméables;*
- *suppression totale de la cour intérieure;*
- *suppression du flux d'air existant dans l'ilot;*
- *incohérence par rapport au contexte bâti environnant de maisons unifamiliales et rupture d'équilibre;*
- *quid des cheminées et des aérations ?*
- *incompréhension au niveau des plans des appartements;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/05/2022 : dépôt de la demande;

03/06/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

13/06/2022 au 27/06/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et émis le 15/07/2022

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 (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Bien que le plan d'implantation comporte des cotes témoignant d'un levé de géomètre, les plans ne comportent aucune référence à ces altitudes.

Il est demandé de référencer le niveau du rez-de-chaussée par rapport à des seuils voisins

Stationnement

Modalités :

Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.

Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage (± 3 mètres), les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)..

Quant à la présente demande :

Même si l'on tient compte de la présence des transports en communs à proximité immédiate, le nombre d'un seul emplacement de parking automobile et un espace ne permettant de rentrer que deux à trois vélos semblent trop peu pour 5 appartements. Il est craint que cela accentue la pression sur le stationnement public.

Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBra (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- 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 est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- 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.

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.

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 :

- g) 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);
- h) 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;
- i) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- e) 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.
- f) 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.

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) :

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car les plans prévoient de rejeter les eaux pluviales directement à l'égout sans temporisation malgré l'indication d'une citerne et d'un bassin d'orage de 10 m³ chacun dans l'annexe statistique.

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 (4.700 l), dont le trop-plein est déversé dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, lui-même raccordé à l'égout via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre. L'usage d'une citerne combinant les deux fonctions de rétention et de temporisation est autorisée.

L'infiltration des eaux pluviales est impossible car la parcelle sera construite à 100 % et en raison de la très faible profondeur de la nappe phréatique à cet endroit.

Contacts utiles :

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

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

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

- l'avis de Vivaqua a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/06/2022 et émis le 23/06/2022 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement composé de petits immeubles de logements, bâtis en mitoyenneté et à l'alignement;
- La parcelle concernée par la demande est traversante entre la rue de l'étoile et la rue Keyenbempt et à côté du n° 76 rue de l'Etoile qui constitue le coin entre les deux rues;
- Initialement, cette parcelle faisait partie intégrante du n°76 et elle comporte actuellement du parking extérieur et un petit bâtiment d'un seul niveau;
- L'immeuble de coin, n°76 rue de l'étoile, comporte un gabarit R+2+Toiture à versants, un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
- La maison unifamiliale mitoyenne, n°1 rue du Keyenbempt, est assez ancienne et fait partie d'un ancien noyau villageois. Elle comporte un gabarit R+1 avec toiture en pente. La parcelle est entièrement bâtie;
- La maison unifamiliale mitoyenne, n°80 rue de l'Etoile, également ancienne, comporte un gabarit R+2+ toiture à versants et la parcelle est bâtie sur un peu plus des 2/3 de la profondeur;
- Hormis l'immeuble n°76, le bâti est assez ancien avec des façades soit en briques de ton rouge/brun soit enduites dans les tons clairs, blanc ou crème;
- Cette parcelle est actuellement, entièrement minéralisée;

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

- Le programme prévoit la construction d'un immeuble de 5 logements;

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

- en matière de programme :
 - la demande propose 5 logements de programme mixte, à savoir 3 logements d'une chambre, 1 logement de 2 chambres et 1 logement de 3 chambres, dont certains en duplex;
 - l'entrée de l'immeuble est uniquement située rue de l'Etoile;
 - un programme de 5 logements, est trop dense pour une parcelle de cette dimension et à proximité d'un angle fortement bâti;
 - cette densité de logements limite les fonctions essentielles pour une construction neuve, telles que du parking pour les voitures et les vélos, des locaux de cave, des espaces extérieurs profitables aux logements et induit de nombreuses dérogations;
 - il est également à noter que les logements présentent des plans complexes, dont certains locaux sont casés dans les angles, ne permettant pas une utilisation ni un aménagement aisé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit et l'implantation tels que proposés induisent des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - il n'est prévu aucun aménagement extérieur, ni même de terrasses aménagées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - cette nouvelle construction ne propose qu'un seul garage pour 5 logements, induisant de ce fait une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le local vélo proposé, comporte une surface trop peu importantes pour palier à cette dérogations et répondre aux dispositions actuelles;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne de 10m³ et réutilisées pour l'entretien des parties communes et extérieurs et dont le trop plein est raccordé aux égouts, la parcelle totalement construite ne permettant pas une infiltration;
 - la demande ne répond pas au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, il y a lieu de se référer à l'avis et aux conditions émises par le service technique de la Voirie de la Commune d'Uccle;

- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le recouvrement des façades est prévu en brique peintes en beige;
 - le matériau prévu pour les menuiseries, le PVC est peu pérenne et ne répond pas aux volontés environnementales actuelles;
 - les toitures sont recouvertes pour les parties en pentes, de tuiles en béton de teinte anthracite et pour les toitures plates de l'EPDM (éthylène-propylène-diène monomère);
 - l'utilisation du PVC et de l'EPDM ne permet pas de s'intégrer dans une démarche pérenne, esthétique autant qu'écologique et les façades sont à retravailler dans une démarche plus écologique autant qu'intégrée dans son contexte environnemental;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;
 - la parcelle est entièrement et densément bâtie, n'apportant de ce fait aucune amélioration par rapport à l'imperméabilisation du sol et induit une perte significative d'ensoleillement et de vues dégagées pour les habitations des maisons mitoyennes et voisines;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
 - bien qu'il soit souhaitable de supprimer un chancre utilisé pour du parking sauvage, la construction proposée doit être plus étudiée dans son contexte bâti environnant, tant au niveau de la densité de logements, de l'occupation du sol, de la perméabilité que de la typologie architecturale;
 - en effet le projet d'immeuble propose une même densité et implantation que l'immeuble n°76, dont la hauteur et la densité sont plus admissibles pour un immeuble de coin;
 - de ces faits, l'immeuble tel que proposé, s'implante sans tenir compte des maisons mitoyennes environnantes, de gabarit et densité de logements moins importants et de typologie d'un ancien hameau villageois;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - la construction sur l'entièreté de la parcelle induit des dérogations quant à la profondeur ainsi qu'à la hauteur des divers volumes;
 - à partir du 1^{er} étage, les façades suivent le profil de construction des biens mitoyens tout en maintenant la partie mitoyenne du n°76, totalement construite;
 - bien que les prises de vues soient judicieusement étudiées entre les différents logements, la promiscuité reste importante et ce autour d'un patio de petites dimensions et qui deviendra à terme un véritable dépotoir;

Considérant la densité d'un programme trop important au sein de la parcelle de moins de 150m², l'imperméabilisation totale, l'impact négatif sur les propriétés voisines, les importantes dérogations dues à cette intégration peu contextuelle et le manque de cohérence et d'intégration du point de vue des typologies et du traitement des façades avec des matériaux peu pérennes et peu écologiques, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux,

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 31/08/2022
objet n° 16

Dossier 16-46364-2022 - Enquête n° 112/22
Demandeur : S.P.R.L. SEVEN LAB - Madame Litvine Sacha
Situation : Rue Edith Cavell 8-10
Objet : ouverture d'un commerce HORECA (café)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46364-2022 introduite, en date du 11/03/2022, par S.P.R.L. SEVEN LAB - Madame Litvine Sacha;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à l'ouverture d'un commerce HORECA (café) sur le bien sis Rue Edith Cavell 8-10;

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

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 particulière n°3.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de commerce hors liseré de noyau commercial présentant une superficie entre 200 et 1000m²;

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 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2022 au 05/07/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les réclamants sont des habitants de la résidence Cavell Court, s'opposent formellement au projet pour les raisons suivantes :*
 - *Nuisances sonores;*
 - *Livraisons de marchandises diverses et variées (à des horaires peu compatibles avec le voisinage);*
 - *Les livraisons à domicile;*
 - *La quantité et le volume de déchets générés et entreposés dans le locaux poubelles;*
 - *Utilisation de la terrasse située en intérieur de parcelle;*
 - *Les heures d'ouverture et de livraison;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

11/03/2022 : dépôt de la demande;

25/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/05/2022 : réception des compléments;

25/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2022 au 05/07/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat mixte, composé de plusieurs équipements (Ecole, Hôpital,...) et est proche d'un quartier commerçant, rue Vanderkindere;
- Dans ce quartier, la rue Edith Cavell est caractérisée par la présence de l'établissement hospitalier en cours de mutation avec la reconversion de l'hôpital Edith Cavell en logements ainsi qu'en commerces et par la présence de petit noyau commercial de quartier;
- La parcelle cadastrée Section C, n°2W18, sur laquelle porte la demande récemment occupée par l'hôpital, occupe pratiquement à elle seule un îlot, qui s'inscrit dans un tissu urbain assez dense; Implantée au Nord du territoire de la commune d'Uccle, le projet se situe à quasi équidistance entre le rond-point Churchill et la place Guy d'Arezzo; Elle trouve à proximité directe d'axes principaux du territoire communal, et notamment la rue Vanderkindere, artère commerçante; l'avenue Winston Churchill, voirie principale et régionale, et l'avenue Molière, grandes avenues aux alignements d'arbres à l'échelle paysagère caractéristiques de leur époque d'urbanisation; la chaussée de Waterloo; et l'avenue Brugmann;
- Le tissu urbain environnant se caractérise par des îlots d'habitation privées relativement grands, avec des contours bâtis et des intérieurs d'îlots verts et au couvert végétal significatif;
- L'immeuble n°8-10 sur laquelle porte la demande fait partie la restructuration complète du site des anciens bâtiments hospitaliers, composé d'un ensemble résidentiel qui améliore la qualité de l'îlot dans lequel s'inscrit l'immeuble; Ce projet, octroyé par le permis 16-43693-2017, autorise la présence de commerces au rez-de-chaussée de la rue Edith Cavell afin d'assurer par la continuité de la mixité de la rue Vanderkindere; Il se compose comme suit :
 - de cinq immeubles mitoyens repris A à E et ayant chacun leur propre identité permettant ainsi de se rapprocher d'un rythme de parcellaire plus traditionnel en milieu urbain;
 - d'un intérieur de l'îlot débarrassé de toutes les constructions afin de permettre l'aménagement d'un jardin de qualité;
 - de trois niveaux en sous-sols accueillant 199 emplacements de parking, à destination des nouveaux logements et commerces;
- Plusieurs modifications de permis ont été introduites afin de modifier ce grand complexe, notamment le permis :
 - 16-44846-2019, modifications apportées au niveau du bloc B (modification de certains logements);
 - 16-45004-2019, régulariser les démolitions en vue de la reconstruction d'une partie du Bloc B;
 - 16-45734-2021, SANS SUITE modifier le permis d'urbanisme 16-43693-2017 concernant 5 appartements du bloc B;
 - 16-46120-2021, Modifier 5 appartements existants (modifier le nombre de chambres sans changement de surface de 3 appartements et modifier le nombre de chambres et des surfaces de 2 appartements);
- L'immeuble n°8-10 (Bloc A) présente rez-de-chaussée commercial + 18 logements + bureaux, situé le long de la rue Edith Cavell, à proximité de son angle avec la rue Vanderkindere; Il présente un gabarit Rez+4+toiture plat dont le dernier étage est en retrait par rapport à la façade avant;
- La façade de l'immeuble se compose d'un soubassement en pierre, briques rouges, bardages en zinc (tonalité foncée), châssis métalliques gris foncé, garde-corps vitrés;
- Le rez-de-chaussée de ce bâtiment devait accueillir un bureau (65,90m²) et un commerce (153,70m²), prolongeant ainsi le type d'affectations existantes de la rue Edith Cavell et également un local (57,90m²) pour 28 vélos (selon les plans introduits 16-43693-2017);
- Le bâti environnant situé à proximité directe du site s'élève de manière générale entre des niveaux Rez + 2 et rez-de-chaussée + 5; Les toitures sont tantôt à versants et tantôt plates;
- Les constructions environnantes sont principalement à destination résidentielle, et réparties en immeubles à appartements, maisons traditionnelles comportant quelques logements, ou unifamiliales;
- Quelques rez-de-chaussée, surtout le long de la rue Vanderkindere, abritent des commerces de proximité;

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

- Création d'une ouverture dans un mur porteur;
- Changement d'affectation du bureau en café;
- Ouverture d'un café (Horeca);

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

- Le programme sera modifié au niveau du rez-de-chaussée par la suppression de l'espace de bureau en vue d'étendre la superficie commerciale;

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

- La demande prévoit d'aménager un café qui offre une possibilité à emporter et une consommation sur place;
- Pour ce faire, la demande prévoit de créer une ouverture dans le mur porteur et de transformer l'espace de bureau (65,90m²) en un espace commercial afin de bénéficier d'une superficie de 222,50m²;
- Considérant que selon le PRAS, la parcelle se situe sur une zone mixte, l'article 3.3 du PRAS s'applique;
- Celui-ci prescrit "*La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².*

Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 1.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité";

- La demande souhaite effectuer cette augmentation de superficie afin d'offrir à ses clients une expérience différente des autres restaurants car bien que la rue Vanderkindere est animée par de nombreux commerces, peu offrent la possibilité de consommation sur place;
- Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble ne présente pas de logement, cette augmentation respecte les conditions émises par l'article 3.3 du PRAS;
- Toutefois, les plans présentés par la demande nous indiquent un accès vers une terrasse aménagée en intérieur de parcelle; Celle-ci doit être inaccessible aux clients afin de limiter les nuisances sonores et de respecter l'intimité des habitants vivant dans les logements situés au-dessus du commerce;

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

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

- Une terrasse est aménagée au niveau du rez-de-chaussée, en intérieur de parcelle;
- Elle est accessible par le local vélo et par l'espace de bureau;
- Considérant que le bureau sera transformé en commerce, il y a lieu de rendre cette terrasse inaccessible aux clients du commerce afin d'éviter tout type de nuisances;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription particulière n°3.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de commerce hors liseré de noyau commercial présentant une superficie entre 200 et 1000m² :
 - La demande augmente la superficie du commerce car elle nécessite plus de capacité afin de d'assurer une certaine rentabilité; elle souhaite également développer un esprit de communauté, permettant aux personnes de se rassembler et d'échanger;
 - Cette augmentation peut s'envisager car elle ne nécessite pas la suppression de logements et propose un aménagement de qualités;
 - application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;
 - Le programme proposé par le demandeur consiste à aménager un espace de restauration proposant une carte de petit déjeuner / déjeuner et un comptoir de douceurs sucrées ; Ce café sera ouvert 7 /7 jours de 8h00 à 18h00 ;
 - Il proposera principalement des repas froids, nécessitant peu de cuisson et aucune friture, ce qui permet de limiter les odeurs ;

- L'acte de base du Cavell Court introduit par le demandeur nous indique que cet acte ne s'applique que pour l'immeuble sis rue Edith Cavell 12 à 22, c'est-à-dire le bloc B ; En effet, cet acte interdit bien l'installation de commerces horeca, toutefois, l'immeuble A, objet de la demande n'est pas visé par cet acte de base ;
- Les déchets générés par le commerce seront gérés par un service extérieur qui viendra prendre les poubelles du café ; Ces déchets ne seront donc pas entreposés dans le local poubelle, commun aux immeubles ;
- Vu le type de commerce HoReCa, la ventilation du local est assurée par le système de ventilation existant ;
- L'installation de commerce peut s'envisager au regard l'implantation du bâtiment, proche de la rue Vanderkindere, et de sa participation à la dynamique de la rue ;

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

- Supprimer tout accès vers une terrasse aménagée en intérieur de parcelle afin de la rendre inaccessible;

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

Avis FAVORABLE

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 31/08/2022

objet n° 17

Dossier 16-45497-2020 - SAISINE - Uniquement avis de la Commission de Concertation

Demandeur : Monsieur David Ryckaert et Madame Nathalie Declercq

Situation : Avenue des Chênes 67

Objet : mettre en conformité divers actes et travaux réalisés, au sein d'une habitation unifamiliale, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45497-2020 introduite, en date du 09/09/2020, par Monsieur David Ryckaert et Madame Nathalie Declercq;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité divers actes et travaux réalisés, au sein d'une habitation unifamiliale, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme sur le bien sis avenue des Chênes, 67;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones 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 : 160 jours;

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

09/09/2020 : dépôt de la demande;

10/11/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/02/2021: accusé de réception d'un dossier complet;

24/02/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué ;

16/03/2021 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT ;

12/04/2021 : notification au demandeur de modification de sa demande en application de l'article 191 du CoBAT ;

Considérant que les plans modifiés ont été introduits par le demandeur auprès de la Commune d'Uccle le 08/10/2021;

Considérant que le délai imparti au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Uccle pour notifier sa décision, conformément à l'article 156 du CoBAT, dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme est arrivé à échéance à la date du 06/04/2022 sans qu'une décision n'ait pu valablement être notifiée;

Considérant qu'en vertu de l'article 156/1 du CoBAT, à dater du lendemain de l'échéance précitée, le Fonctionnaire délégué a été automatiquement saisi de la demande, qui est donc instruite selon les modalités prévues à l'article 178/2 du CoBAT;

Considérant dès lors que la procédure devait être reprise au stade des 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;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue des Chênes comprend ces différents types d'habitat, dont les implantations sont très différenciées, notamment en fonction du relief particulier de chaque parcelle;
- L'avenue des Chênes présente une diversité importante de typologies architecturales;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située à l'angle de l'avenue des Chênes et de la drève du Sénéchal, voirie montante depuis la chaussée de Waterloo, induisant de ce fait une différence de niveau d'au moins un étage entre la façade du côté de la drève du Sénéchal et celle du côté des Chênes;
- Le bien existant s'implante légèrement en retrait par rapport à la drève du Sénéchal, laissant un recul plus important du côté de l'avenue des Chênes et de l'entrée principale du bâtiment;
- La villa a été bâtie début des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7925-1933, et a fait l'objet de plusieurs modifications, dont l'aménagement des combles en pièces de rangement (16-15427-1950) et la construction d'une annexe (16-17707-1954) sur deux niveaux pour la création de chambres supplémentaires et pour la rehausse en toiture d'un niveau avec toiture en pente;
- Dans la situation de fait :
 - En 2012, les deux escaliers ont été supprimés au profit d'un nouvel escalier dans l'arrondi existant en façade avant avec modifications spatiales, engendrant des modifications structurelles;
 - En 2014, une véranda a été construite au-dessus du garage et remplacée ultérieurement, par une nouvelle véranda en aluminium en même temps que la rénovation de la terrasse au-dessus du garage;
 - En 2014 également, des modifications structurelles ont été réalisées, telles que des ouvertures de baies (entre la véranda et la cuisine) et des modifications non structurelles, telles que la suppression de châssis (au niveau du salon), ou encore le remplacement de châssis avec stores intégrés (en PVC et suppression de l'allège dans l'arrondi (du côté de l'avenue des Chênes));
 - En 2015-2016, le toit a été isolé, avec remplacement des tuiles, et l'escalier hélicoïdal a été prolongé vers les combles aménagées de 2 chambres et d'une salle-de-bain;
 - En 2018, des modifications ont été réalisées au niveau du rez-de-chaussée, du côté de la drève du Sénéchal;
 - La tuyauterie d'une cheminée court le long de la façade avant;
- Le jardin a subi peu de modifications et est largement aménagé en pleine terre et végétalisé;
- La parcelle est close, du côté de la drève du Sénéchal, par une haie devant le bâtiment et une palissade grillagée (avec plantes grimpantes) autour du terrain et du côté de l'avenue des Chênes par ce même treillis;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité des actes et travaux réalisés depuis 2012 et sans l'obtention préalable des permis d'urbanisme requis;

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

- Bien que l'ensemble des modifications intérieures puisse être acceptable, les modifications apportées au niveau des façades du bâtiment suscitent des remarques et des objections et peuvent difficilement être mise en conformité en l'état;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;

- au niveau du sous-sol (rez-de-chaussée du côté de la drève du Sénéchal), un local de profession libérale, avec accès indépendant, a été aménagé avec une superficie de 30,20m² ainsi qu'une petite salle-de-douche;
- considérant les faibles dimensions de ce local et l'accès maintenu vers le logement principal, cet aménagement peut être envisagé;
- le réaménagement spatial, avec l'aménagement des chambres au niveau des combles, et maintien des normes d'habitabilité qualitative répond aux normes actuelles du Règlement Régional d'Urbanisme;
- les modifications au niveau des façades, induisent des remarques et des objections;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume a été légèrement augmenté suite à la reconstruction de la véranda infractionnelle et n'augmente que très légèrement le P/S (de 0,59 à 0,61), l'imperméabilité de la parcelle, quant à elle, reste inchangée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les divers actes et travaux, n'ont pas modifié le solde de la parcelle et le taux de perméabilité du terrain reste de 60%;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le double garage est accessible depuis la drève du Sénéchal;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, l'application de l'art. 207 §1al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le remplacement des menuiseries existantes par des châssis en PVC, bien que conservant les divisions, ne peut être acceptée au regard de la typologie particulière de cette maison;
 - Le remplacement de la porte d'entrée s'est faite au détriment du cintrage grevant l'une des caractéristiques patrimoniales et les diverses modifications effectuées au niveau des baies ont significativement modifié les proportionnalités des façades originelles;
 - Cependant, cette dernière a été maintenue en bois et peut de ce fait, être mise en conformité;
 - La véranda est peu esthétique et s'accorde peu au bâtiment existant faisant totalement fi de la typologie originelle;
 - La sortie de cheminée en métal marque une rupture au niveau de la façade avant, et ne peut être acceptée, il y a lieu de la supprimer et de proposer une évacuation par la toiture, via des conduits intérieurs;
 - Considérant en guise de conclusion, que l'ensemble des actes et travaux réalisés en infraction, ne peuvent être mis en conformité en l'état et qu'il y a lieu de restituer des éléments du permis antérieurs et originels;

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

- Restituer des châssis en bois de teinte blanche et dont les divisions des étages correspondent aux caractéristiques du permis initial (divisions) dont la référence est n° 16-7925-1933;
- Proposer un aménagement paysager au niveau de la zone au-dessus du garage, conforme à la demande de permis octroyée pour ce garage. Des balustrades de typologie correspondante au bâtiment existant peuvent être proposées afin de sécuriser la zone;
- Limiter la terrasse au-dessus du garage en recul par rapport à la voirie afin d'en minimiser la visibilité;
- Proposer une extension en place de la véranda en infraction, et ce en matériaux pérennes et dont la typologie est cohérente avec le bâtiment;
- Supprimer le conduit de cheminée qui sort en façade et restituer la sortie en toiture;

Considérant qu'à la suite de l'avis de la Commission de concertation, le collège échevinal a décidé lors de la séance du 16/03/2021 d'imposer des conditions de modification du projet introduit, en application de l'article 191 du CoBAT, à savoir :

- Restituer des châssis en bois de teinte blanche et dont les divisions des étages correspondent aux caractéristiques du permis initial (divisions) dont la référence est n° 16-7925-1933;

- Proposer un aménagement paysager au niveau de la zone au-dessus du garage, conforme à la demande de permis octroyée pour ce garage. Des balustrades de typologie correspondante au bâtiment existant, peuvent être proposées afin de sécuriser la zone;
- Limiter la terrasse au-dessus du garage en recul par rapport à la voirie afin d'en minimiser la visibilité;
- Proposer une extension en place de la véranda en infraction, et ce en matériaux pérennes et dont la typologie est cohérente avec le bâtiment;
- Supprimer le conduit de cheminée qui sort en façade et restituer la sortie en toiture;

Considérant que les plans modifiés introduits en date du 08/10/2021 répondent aux conditions émises par la Commission de concertation ainsi que par le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 3 ans à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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