

Séance du 18 mai 2022 / Zitting van 18 mei 2022
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 065/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.302-2022
Situation : Avenue Guillaume Herinckx 34
Demandeur : Madame Sophie Gheeraert
(Transformer et créer une extension d'une annexe en façade arrière)
- 2) 068/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.279-2022
Situation : Avenue Blücher 12
Demandeur : Monsieur Paul Deldime
(Démolir une remise sur la parcelle n°10, accessoire du n°12 et y construire une maison uni-familiale de type villa)
- 3) 067/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.081-2021
Situation : Avenue Brugmann 362
Demandeur : Monsieur Olivier Vanderaa
(Changer l'affectation d'un bien, de logement à un équipement d'intérêt collectif ou de service public (crèche), sans transformation intérieur)
- 4) 059/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.282-2022
Situation : Moensberg 67
Demandeur : Monsieur et Madame Pierre Licops et Marina Kondratieva
(Transformer et agrandir une habitation uni-familiale)
- 5) 064/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.305-2022
Situation : Chaussée de Neerstalle 418
Demandeur : JcDecaux Billboard Belgium S.A. - Mme Laurence Blaise-Blanquet
(Placer un dispositif publicitaire éclairé de 17m² sur pignon à 50cm des bords)
- 6) 061/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.292-2022
Situation : Avenue Hamoir 13B
Demandeur : Monsieur Gaëll Nicora
(Transformer la toiture d'une maison d'habitation implantée en parcelle de fond, aménager une piscine non couverte dans le jardin arrière à la place de l'espace parking avec terrasse et cabane de jardin/local technique, aménager un car-port en bois dans le jardin avant)
- 7) 062/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.294-2022
Situation : Avenue du Directoire 45
Demandeur : Madame Sylvie Duchateau
(Transformer une maison uni-familiale 4 façades : réaménagement des espaces intérieurs, aménagement des espaces sous combles, remplacement des châssis et mise en peinture des façades en briques)
- 8) 060/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.184-2021
Situation : Rue Engeland (futur n°688)
Demandeur : Monsieur et Madame Didier Ingber et Meirav Ingber
(Etendre une maison uni-familiale - Lot 3 maison F : ajout d'un étage afin d'y aménager la chambre parentale et ses espaces annexes, ainsi qu'une terrasse, extension du salon au rez-de-chaussée, aménagement d'un rangement extérieur à l'arrière du car-port)

- 9) 069/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.236-2021
Situation : Avenue Montjoie 36
Demandeur : Association des Œuvres Paroissiales du Doyenne de Bxl-Sud
section Notre Dame du Rosaire A.S.B.L. - Monsieur Marc Attala
(Mettre en conformité la transformation d'une maison en bâtiment mixte
accueillant à la fois de l'équipement au sous-sol et rez-de-chaussée et
des appartements aux étages + mettre en conformité des travaux
réalisés au bâtiment principal et mettre en conformité la construction
d'une extension en partie arrière (bâtiment secondaire))
- 10) 066/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.903-2021
Situation : Chaussée d'Alseberg 600/Rue du Doyenné 31A et 31B
Demandeur : Immo Makran S.P.R.L. - Monsieur Abdelkader Makran
(Mettre en conformité la construction d'un étage sur la toiture d'un entrepôt,
aménager un logement au sein de ce volume supplémentaire, changer
l'affectation de l'entrepôt (garages) en surface commerciale (148m²) et
aménager un second logement à l'arrière, mettre en conformité
la construction d'un volume construit à la place de la cour intermédiaire
entre l'immeuble sis au n°600 chaussée d'Alseberg et l'entrepôt sis au n°31
rue du Doyenné et aménager 2 logements au sein de ce volume inférieur,
diminuer l'emprise au sol de l'entrepôt afin d'aménager un jardin à l'usager
des 3 logements inférieurs, mise en conformité de l'aménagement de
la zone de recul (côté chaussée d'Alseberg))
- 11) 063/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.784-2021 (art.191)
Situation : Rue de Percke 127C et 127B
Demandeur : Monsieur et Madame Gauthier Lambeau et Natacha Ide
(Etendre le rez-de-chaussée du côté jardin pour la création d'un espace bureau
et réaménager la terrasse)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18 mai 2022
Objet n° 01

Dossier 16-46302-2022 - Enquête n° 065/22

Demandeur : Madame Sophie Gheeraert

Situation : Avenue Guillaume Herinckx 34

Objet : Transformer une maison et créer une extension d'une annexe en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46302-2022 introduite, en date du 31/01/2022, par Madame Sophie Gheeraert ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison et à créer une extension d'une annexe en façade arrière sur le bien sis avenue Guillaume Herinckx 34 ;

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'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*la profondeur maximale*", en ce que la construction dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
 - non-respect de l'article n°11 – aménagement et entretien des zones de recul du Titre I du RRU qui prescrit « *la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes de garage...* », en ce que, ici, la zone de recul à été aménagée et est utilisée en espace de stationnement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 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 :

31/01/2022 : dépôt de la demande;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et le bien sur lequel porte la demande est proche de l'angle que forme l'avenue Guillaume Herinckx avec la chaussée d'Alsemberg ;
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie en ordre fermé, d'immeubles à appartements ou maisons unifamiliales implantés en recul des alignements ;
- Les zones de recul sont pour la plupart aménagées de manière paysagère ou par les accès aux garages.
- Certaines de ces zones sont aménagées de manière illicite en espace de stationnement, ce qui altère les perspectives de cette avenue et la lecture paysagère des espaces de transition entre le domaine public et le bâti implanté sur le domaine privé;
- L'immeuble n°34 sur lequel porte la demande est de gabarit R+1+ Toiture à versants mansardée et présente une façade en briques rouges et un bow-window;

- L'immeuble de droite, n°36 est de gabarit R+2+Toiture plate et présente aussi une façade en briques rouges;
- L'immeuble de gauche, n°32 est de gabarit R+2+Toiture à versants et présente aussi une façade en briques rouges;

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

- L'extension de la cuisine en partie arrière sur une surface de terrasse, cette extension fera la profondeur de la cuisine actuelle qui est bâtie sur la moitié de la largeur de la parcelle et prendra donc toute la largeur de cette parcelle ;
- La création d'une terrasse sur la toiture de cette annexe (information de la note explicative) ; par contre, les plans n'informent pas de cette terrasse et la toiture est renseignée comme végétalisée : contradiction entre la note explicative et les plans ;

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

- la zone de recul a été entièrement minéralisée au détriment d'aménagements paysagers qualitatifs;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension de la cuisine sur cette surface difficile à exploiter en espace extérieur est acceptable, d'autant plus que le dépassement par rapport au voisin de droite est très raisonnable (55 centimètres) ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul a été entièrement minéralisée au détriment d'aménagements paysagers qualitatifs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif, mais est située à proximité directe de lignes de transports en commun (la ligne de tram 51 et de bus 43 de la STIB qui parcourent la chaussée d'Alseberg, avec arrêt à moins de 150 mètres, ainsi que les lignes de tram 4 et 97 et de bus 75 qui parcourent la rue de Stalle, avec arrêt à 300 mètres);

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - l'extension est implantée en dérogation, plus profondément que les deux constructions voisines, appuyée sur les murs mitoyens existants.
 - La demande est justifiée, raisonnable et demande une extension de 55cm du mur mitoyen de droite sur la hauteur du rez-de-chaussée;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - La demande n'est pas justifiée et s'inscrit à contre-courant des objectifs tant communaux que régionaux concernant les aménagements paysagers des zones de recul;
 - Il n'y a pas lieu de mettre à ce point en évidence le stationnement privatif dans les perspectives de l'avenue, au détriment de la capacité de stationnement en espace public, de la lecture paysagère des zones de transition et de la mise en évidence des façades;
 - Confronter des espaces de logement à front de l'avenue à une vue sur un véhicule constitue également une perte de qualité résidentielle;

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

- prévoir des aménagements paysagers qualitatifs, de pleine terre, et pérennes dans la zone de recul;
- supprimer toute possibilité de stationnement de véhicule automobile sur cette zone;
- empêcher tout accès à la toiture végétalisée depuis la chambre sauf pour entretien ;
- ne pas réaliser d'extension du mur mitoyen en façade arrière au premier étage ni de pose de garde-corps sur le pourtour de cette toiture végétalisée du premier étage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet n'est pas modifié;
- d'être accessoires en ce que seule la zone de recul est impactée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut être utilisée en espace de parcage;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°4 du titre I 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 18/05/2022
Objet n° 02

Dossier 16-46279-2022 - Enquête n° 068/22

Demandeur : Monsieur Paul Deldime

Situation : Avenue Blücher 10-12

Objet : démolir une remise sur la parcelle n°10, accessoire du n°12 et y construire une maison unifamiliale de type villa

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46279-2022 introduite, en date du 12/01/2022, par Monsieur Paul Deldime ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une remise sur la parcelle n°10, accessoire du n°12 et y construire une maison unifamiliale de type villa sur le bien sis avenue Blücher, 10-12 ;

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° 48 bis & ter QUARTIER SUD-EST (AGRBC10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »), dans la zone tampon des 60 m à compter de la limite du site ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- La parcelle est séparée de la zone Natura 2000 par des habitations situées en face, ainsi que la voirie ;
- La partie la plus en communication avec la zone Natura 2000, est la façade avant, et non les parties arrières plus susceptibles de porter d'éventuelles nuisances ;
- Cependant les dispositions suivantes sont à respecter :
 - *Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;*
 - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;*
 - *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de pesticides;*
 - *Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS – potentiel de biodiversité) :*
 - *Favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);*
 - *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
 - *Favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;*
 - *Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :*
 - *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;*
 - *Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);*
 - *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
 - *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*

- *Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*
- *Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles*

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 implantation qui prescrit "*un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec $L = H$ ($L : 5 m$ minimum – H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne)*", en ce que le recul latéral est de 3m du côté gauche et de 4,48m du côté droit;
 - non-respect de l'article n°13.0 zone de cours et jardins qui prescrit "*Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une auteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à minimum 2,50 m des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie*", en ce que récemment une serre a été implantée avec une surface au sol plus importante ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *manque d'harmonie dans le contexte bâti avec des villas « zutoises » à toiture en tuiles oranges et briques de façade peinte en blanc ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/01/2022 : dépôt de la demande;

16/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement ;
- Vivaqua ;

18/04/2022 au 02/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/05/2022 : 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 Technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement a été sollicité et émis le 07/04/2022 :

Considérant que le projet prévoit:

- *La construction d'une maison ;*
- *Une CPE de 10.000L (ou 2 de 5.000l) dont le trop plein partira à l'égout;*

Avis favorable à condition de :

- *Raccorder le trop-plein de la CEP à un système d'infiltration (bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, mare, noues, ...) et NON à l'égout (cfr. RCU Eaux)*

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement a été sollicité et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis de Vivaqua a été sollicité en date du et émis le 31/03/2022 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 principalement résidentiel et composé de villas unifamiliales à 4 façades ou d'immeubles à appartements et de petits gabarits ;
- La parcelle est située à proximité de l'angle de l'îlot que forme l'avenue Blücher avec l'avenue Jacques Pastur et est séparée de la zone Natura 2000 par des habitations et une voirie ;

- Au niveau du n° 10, la démolition de la maison initiale (qui a été bâtie suite à la délivrance du permis d'urbanisme 16-4424-1929 et agrandie) a été autorisée par le permis d'urbanisme n°16-20634-1959 ;
- La maison sise au n° 12 a quant à elle fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-16494-1952, et le permis d'urbanisme n° 16-22763-1962 autorise, à la même adresse, la construction d'un pavillon de jardin n'est pas disponible dans nos archives d'une superficie de 25,9 m² affecté en remise à plantes et à outils ;
- cette construction constitue donc un volume accessoire à l'habitation sise au n°12 et non une habitation qui aurait remplacé la maison d'habitation n°10 ;
- Ces permis d'urbanisme ont donc été délivrés avant l'approbation du plan particulier d'affectation du sol 48 par arrêté royal du 2 octobre 1981, modifié depuis à deux reprises et qui fixe les règles urbanistiques en vigueur dans le quartier Sud-Est. C'est le plan n°48bis&ter qui régit cette partie du territoire ;
- La parcelle est largement végétalisée et comporte, en situation de fait, une serre construite récemment, sans autorisation préalable et en dérogation par rapport au PPAS ;
- Le terrain comporte une pente descendante naturelle depuis l'arrière du terrain jusqu'à front de voirie et un talus plus important se trouve au début de la parcelle ;

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

- Le programme prévoit la démolition du pavillon accessoire afin de reconstruire une habitation unifamiliale de type villa, 4 façades avec une toiture à versants ;

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

- Le fait de joindre deux parcelles contiguës (dont l'une (n°10) est devenue l'accessoire de l'autre (n°12) en une seule propriété en fait une entité au sens de la jurisprudence en urbanisme, cette fusion des deux parcelles ayant eu lieu vers 2003, d'après les renseignements fournis par le demandeur ;
- Il en découle que c'est bien la totalité des superficies et indices de densité des deux parcelles qui doit être prise en compte pour la demande de permis d'urbanisme, et que c'est l'article 1.0 – Zones d'habitat dans la verdure (14 ares) du plan particulier d'affectation du sol qui est d'application pour l'instruction de la demande. Cela a notamment pour effet que par rapport à la limite latérale gauche de la propriété, le projet doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres et se situer endéans le dégagement pyramidal à 45° (règle L=H) prescrit par l'article 1.3 du plan particulier d'affectation du sol ;

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

- en matière de programme :
 - la demande ne propose aucune modification au niveau du n°12 ;
 - le plan proposé pour l'habitation unifamiliale est qualitatif et dégage des espaces habitables de qualité, et ce avec une rationalisation des circulations ;
 - le rez-de-chaussée comporte le garage et les locaux techniques, le rez-de-jardin (bel-étage) comporte les espace de vie de jour, ainsi qu'une chambre avec une salle-de-douche et l'étage sous combles est occupé par deux chambres, une salle-de-douche ainsi qu'un grenier, situé dans l'aile arrière ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume s'inscrit dans la butte existante, avec un alignement des niveaux du rez-de-chaussée avec la voirie et le jardin, est situé un niveau plus haut ;
 - les hauteurs globales proposées, restent comprises dans les 10,50m en tous points exigé par le PPAS ;
 - l'emprise au sol et le rapport plancher/sol restent également compris dans les maxima fixés par le PPAS, à savoir une emprise de 9% (limité à 16,66%) et un rapport plancher/sol de 0,26 (limité à 0,30) ;
 - la volumétrie proposée est simple et cohérente avec les habitations environnantes, en proposant un volume principal et un volume secondaire moins haut à l'arrière, et ce avec des toitures en pentes ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne nécessite aucun abattage d'arbre mais bien un dénivellement du terrain qui nécessite, la pose d'un mur de soutènement, avec des éléments préfabriqués en béton de profil en « L », à poser en zone de recul ;
 - le solde de la parcelle reste largement végétalisé ;
 - la zone de recul, telle que traitée, permet l'aménagement de plusieurs emplacements de véhicules, ce qui ne peut être accepté ;

- en effet, le PPAS prévoit qu'il soit aménagé au moins 1 garage par logement, ce qui est le cas dans la présente demande et considérant que les zones de recul doivent être traitées avec un aménagement paysager suivant le Règlement Régional d'Urbanisme et qu'il soit obligatoirement proposé des plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone ;
- de ces faits, il a lieu de limiter la zone en gravier à uniquement l'accès vers le garage ;
- cette réduction, permet par ailleurs de supprimer le mur de soutènement, considéré comme une construction en zone de recul et non souhaitable au vu des caractéristiques des lieux et de la continuité paysagère des zones de recul ;
- il est également à noter que l'arbres existant, le taxus, qui comporte une large couronne est située dans l'emprise des murs de soutènements à placer, ce qui est préjudiciable pour son système racinaire ;
- d'autant plus que l'entrée de l'habitation peut se faire au niveau des espaces de séjour dans le hall et ce via un cheminement piétonnier épousant le dénivelé existant ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il est prévu un large garage pour un véhicule, permettant de ce fait de stocker également les vélos ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - un circuit séparatif des eaux usées et fécales, est mis en place et redirigées vers l'égout public ;
 - les eaux de pluies sont récupérées dans une citerne de 10.000l et réutilisées pour l'alimentation des WC, de la machine à laver et des robinets extérieurs ;
 - le trop-plein de la citerne rejoint l'égout public ;
 - cependant, au regard du RCU concernant la gestion des eaux de pluies, il y a lieu de proposer une infiltration de ce trop-plein ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les façades se composent d'une brique peinte de ton blanc et ponctuellement, au niveau des pignons, d'un bardage en « sidings » de ton blanc, la toiture est couverte de tuiles plates de ton anthracite et les châssis en PVC de ton gris clair ;
 - Cependant, il y a lieu de privilégier des matériaux plus écologiques et plus pérennes, principalement au niveau des menuiseries et renoncer de ce fait au PVC ;
 - En ce qui concerne la tonalité anthracite de la toiture, au regard de la maçonnerie peinte en blanc et les châssis gris, la tonalité anthracite pour la toiture est cohérente ;
 - D'autant plus qu'il apparait dans le contexte environnant d'autre constructions avec des toitures en ardoises (dont l'angle des deux avenues, sur la parcelle juste au Nord du projet) ou en zinc (Institut Fond'Roy) ;

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, Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - article 1.3 Implantation :
 - L'implantation de la nouvelle construction, reprend sensiblement le même emplacement que la remise existante, avec un alignement de la façade gauche, induisant de ce fait et de ce côté un retrait par rapport à la limite mitoyenne de 3m ;
 - Du côté droit, le recul est de 4,48m, également inférieur aux 5 m exigés par le PPAS ;
 - Cette implantation, permet de se maintenir à distance du n°12, également en recul d'environ 5m ;
 - Il est à noter que l'habitation sise n°114 avenue Jacques Pastur est implantée le long de cette voirie et de ce fait en recul de plus de 20 m par rapport à l'alignement de la façade gauche ;
 - Bien que la hauteur de ce pignon, soit plus important d'un niveau, en raison du recul important par rapport aux habitations voisines, cette dérogation, n'est pas susceptible de porter de préjudice, tant au niveau de l'ensoleillement que de la prise de vue, et ce en tenant compte de la végétation existante qui sert d'écran visuel ;
 - De ces faits, la dérogation est acceptable ;
 - article 13.0 Zone de cours et jardins :
 - La serre a une superficie de plus de 7 m² et est implantée à plus de 4m de la limite mitoyenne de droite et à plus de 5m de la limite mitoyenne du fond ;
 - L'utilisation de la serre est directement liée à l'affectation de la zone et sa faible hauteur autant que ses reculs importants de toute limite mitoyennes, induisent que le mètre carré

supplémentaire et dérogatoire est peu significatif, autant pour l'impact sur la parcelle que sur les propriétés voisines et peut dès lors être acceptée ;

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

- limiter la zone en gravier au niveau de l'accès, uniquement à la largeur de 3m vers le garage ;
- renoncer, de ce fait, au mur de soutènement et proposer un nivellement de terrain suivant la courbe existante, ou du moins limiter ces murs de soutènement ;
- prévoir l'entrée de l'habitation au niveau du rez-de-jardin via un cheminement piétonnier épousant le relief naturel du terrain ;
- renoncer à l'utilisation de PVC et privilégier le bois ou l'aluminium, au niveau des châssis ;
- prévoir une infiltration des eaux pluviales, via le trop-plein de la citerne d'eau de pluie, au sein de la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de nivellement de terrain, d'aire d'accès carrossable et de matériaux de châssis ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de limiter les nivellements de terrains, en ce que la zone de recul doit comporter plus d'aménagement paysager sans induire de nivellements importants et que la nouvelle construction doit s'inscrire dans une démarche écologique ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui 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 plan particulier d'affectation du sol articles n°1.3 et n°13.0 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/05/2022
Objet n° 03

Dossier 16-46081-2021 - Enquête n° 067/22

Demandeur : Monsieur Olivier Vanderaa

Situation : Avenue Brugmann 362

Objet : changer l'affectation d'un bien, de logement à un équipement d'intérêt collectif ou de service public (crèche), sans transformation intérieure

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46081-2021 introduite, en date du 11/08/2021, par Monsieur Olivier Vanderaa ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un bien, de logement à un équipement d'intérêt collectif ou de service public (crèche), sans transformation intérieure, sur le bien sis avenue Brugmann, 362 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) sont 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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale de l'affectation d'un logement ;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) sont également 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 ;

Motif-inhérent à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 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 :

11/08/2021 : dépôt de la demande;

06/09/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2022: réception des compléments;

16/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2022 au 02/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/05/2022 : 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 bâti implanté en ordre fermé, soit à l'alignement soit en recul ;
- Dans ce quartier, ce tronçon de l'avenue Brugmann, axe structurant important de la ville, se caractérise par son tissu bâti construit soit à l'alignement soit en recul et composé à la fois de maisons de maître mitoyennes dont la plupart ont une valeur patrimoniale, et d'immeubles à appartements ;
- Cette avenue est également bordée d'arbres et les lignes de trams 4 et 92 de la STIB la parcourent ; Un peu plus loin que la maison faisant l'objet de la demande, proche du carrefour, se trouve la maison n°254 qui présente un programme mixte où s'implante une crèche au rez-de-chaussée ;

- La maison n°362 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + 2 (bel étage) + toiture plate dont le rez-de-chaussée est surélevé de 51 cm par rapport au niveau de l'avenue;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis 16-1203-1924 ;
- Cette maison a subi très peu de transformation au cours du temps ; Toutefois, les châssis et la porte situés sur la façade avant ont été remplacés sans permis (les travaux ne sont pas à l'identique) ;
- La façade avant a été repeinte (maintien de la teinte blanche) lors des travaux ;
- La zone de recul est totalement minéralisée, ce qui n'est pas conforme au RRU ;
- La maison étant située proche d'un angle aigu, la cour arrière est peu profonde ce qui ne permet aucune végétalisation ;
- Elle fait partie d'un ensemble de maisons ayant de belles valeurs architecturales et des zones de recul verdutisée, présentant un aménagement qualitatif ;
- Les maisons de droite (n°364 et 366) :
 - forment un ensemble du courant « Arts Déco » ;
 - présentant un gabarit R + 1 + toiture Mansart ;
 - ont été construites en 1921 ;
 - sont dues à l'architecte Jacques OBOZINSKI et sont inscrites à différents inventaires du patrimoine immobilier ;
- La maison bourgeoise de gauche (n°360) présente un gabarit R + 3 + toiture plate et un style traditionnel qui justifie son inscription à l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) et à l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) ;

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

- Changement d'affectation, de logement en crèche ;

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

- Aucune modification ne sera effectuée sur le gabarit de la maison ;
- ⊖ La demande portant sur une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932, considérée de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

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

- La demande vise à aménager la maison résidentielle en une crèche /accueil d'enfants ;
- Pour ce faire, un réaménagement intérieur et quelques modifications (non structurelles) sont effectuées afin d'adapter la maison aux normes de l'ONE ;
- Cette crèche a été aménagée sur les trois étages de la maison :
 - Le rez-de-chaussée sera réservé à section des grands ;
 - Le premier étage sera pour la section des petits ;
 - Le second étage sera réservé à l'administration, rangement et espace détente ;
- L'activité d'une crèche est considérée par le PRAS comme un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Cette transformation peut s'envisager car elle respecte la prescription générale de l'article 0.7 du PRAS "*Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant*" ;
- Elle respecte également la prescription particulière pour les zones d'habitation en ce que l'article 2.2 qui prescrit " **2.2.** *Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.*" ; cette crèche présente une superficie totale de 195m² ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La maison unifamiliale sera totalement transformée en une crèche, ce qui peut s'envisager au vu des raisons précitées ;
 - Par contre la zone de recul présente peu de qualité et son aménagement ne répond pas à l'article 11 du titre I du RRU ; La demande nous informe lors de la Commission de Concertation que cet aménagement date d'avant la mise vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme ;

- Toutefois, l'article 25 du Règlement général de la Bâtisse (48) imposait déjà à cette époque un aménagement qualitatif et paysager de zone de recul ;
- Cette zone doit donc être en pleine terre, végétalisée de part et d'autre de l'accès vers la porte d'entrée et aménagée en jardinet planté ;

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 :
 - l'article 333 du CoBAT ne s'applique pas pour ce changement d'affectation car la demande ne comporte pas d'actes et travaux de transformation de la maison ;
 - Il en va de même pour l'application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS
 - Toutefois, ces articles s'appliquent en ce qui concerne le changement de châssis et de la porte d'entrée situés en façade avant (travaux effectués sans permis) ;
 - Lors d'un prochain changement de châssis, il y a lieu d'utiliser des châssis de qualité comme le bois, respectant les caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

- Elle répond aux critères de l'article 23 de l'AGRBC du 13/11/2008 modifié le 07/04/2011, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance";

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

- aménager un jardinet qualitatif, en pleine terre, composé d'arbustes, fleurs, ..., sur la zone de recul ;
- lors d'un prochain changement de châssis, il y a lieu d'utiliser des châssis de qualité comme le bois, respectant les caractéristiques architecturales d'origine ;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :

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 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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 18/05/2022
Objet n° 04

Dossier 16-46282-2022 - Enquête n° 059/2022

Demandeur : Monsieur et Madame Pierre Licops et Marina Kondratieva

Situation : Moensberg 67

Objet : transformer et agrandir une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46282-2022 introduite, en date du 13/01/2022, par Monsieur et Madame Pierre Licops et Marina Kondratieva ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir une habitation unifamiliale sur le bien sis Moensberg, 67 ;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. O.B.d – matériaux
 - O.B.m - toiture plate
 - O.B.n - largeur d'annexe

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La propriétaire de la maison sise au n° 69 Moensberg fait les observations suivantes :*
 - *Sur les plans en coupe, la pente du terrain n'est pas représentée. Donc une terrasse de 5m (sur toute la largeur du terrain), en plus de l'extension de 7m05, serait surélevée d'environ 1m20cm-1m50cm par rapport au jardin ainsi que des propriétés mitoyennes. Cette terrasse dépasserait aussi de 5m l'alignement avec les propriétés mitoyennes. Aucun escalier ne semble être prévu sur les plans afin d'accéder au jardin.*
 - *Il s'agit d'une terrasse sur plots, mais il doit y avoir une fondation en ciment/béton afin d'y poser les plots qui serait visible des propriétés avoisinantes.*
 - *Elle pense que la terrasse vient trop loin par rapport à l'alignement avec les propriétés mitoyennes et serait trop haute par rapport aux jardins avoisinants.*
 - *Qu'advient-il des haies et clôtures existantes de chaque côté de la terrasse ?*
 - *Serait-il possible de déterminer avant les travaux à qui appartiennent les clôtures existantes ?*
 - *Un ascenseur va générer du bruit et des vibrations. Même avec une isolation acoustique, les mouvements de l'ascenseur ne seront pas 100% insonores. Elle ne désire pas avoir ce genre de désagréments, elle en ai déjà assez avec les bruits de la rue.*
 - *L'augmentation de la hauteur de la façade arrière ainsi que l'ajout de la cage d'ascenseur jusqu'au niveau du grenier est trop haut et la pente du toit ne serait plus en alignement avec les 2 maisons mitoyennes. La cage d'ascenseur pourrait enlever de la lumière à la fenêtre de toit dans son habitation.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/01/2022 : dépôt de la demande;

+1j (28/02/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

10/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2022 au 02/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et bâti, pour ce tronçon, essentiellement de maisons unifamiliales en ordre continu, avec jardins;
- les jardins de belle profondeur (près de 35 mètres pour la maison sur laquelle porte la demande) sont en pente descendante depuis le niveau de la voirie vers le fond (+/- 5 mètres plus bas) ;
- Dans ce quartier, la voirie est pavée, sans trottoir séparé;
- La maison n°67 sur laquelle porte la demande présente un volume principal gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T en façade à front de voirie ;
- Elle est bâtie sur plan de 2 travées en profondeur (9 mètres de profondeur et 5,52 mètres de largeur entre axes mitoyens), ce qui en limite les superficies habitables par niveau ;
- Son profil de toiture est comparable à celui des deux maisons qui lui sont mitoyennes, de sorte qu'il en découle un effet d'ensemble et de sobriété dans le paysage général des lieux, que le plan particulier d'affectation du sol entend pérenniser ;
- Vu la pente du terrain, la construction bénéficie d'espaces inférieurs de plain-pied avec le jardin, au niveau -1 qui bénéficie d'une belle hauteur sous plafond (2,74 mètres en situation existante) ;
- Le bien faisant l'objet de la demande est enclavé, en façade arrière, du fait de la présence d'importantes annexes sur plusieurs niveaux en ce qui concerne les propriétés mitoyennes de gauche et de droite ;
- Le bâti environnant est homogène du point de vue des gabarits;
- Les jardins sont profonds, plantés. La limite séparative avec la parcelle de gauche et de droite sont constituées d'une haie épaisse;

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

- Le projet faisant l'objet de la présente demande de permis consiste en la transformation et l'extension de cette habitation unifamiliale à 2 façades existante ;
- Le but de cette transformation est de récupérer un maximum de surface habitable sans augmenter de manière significative le volume du bâtiment existant ;
- Le niveau -1 est ainsi aménagé et une extension de +/-7,05m de profondeur réalisée afin de créer un espace de vie confortable et lumineux, avec un accès direct au jardin. Cette extension est alignée au profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, et ne dépasse pas de plus de 3m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;
- Concernant les combles existants, plusieurs modifications sont réalisées afin d'obtenir une hauteur plus confortable pour les aménager :
 - Le plancher existant du niveau +2 sera rabaissé de +/-36 centimètres (la hauteur confortable du niveau +1 nous le permet) ;
 - Rehaussement de la toiture général de 30 centimètres pour venir s'aligner à la hauteur du profil mitoyen le plus haut ;
 - Rehaussement de la façade arrière de 70 centimètres afin de rehausser un peu la mansarde arrière pour y intégrer du rangement ;
- Une petite terrasse est également créée au niveau +2. Elle s'intègre dans le volume général de la toiture sans vis-à-vis pour le voisinage et favorise l'apport de la lumière naturelle au dernier étage. Le recul non accessible de 1,90m depuis la limite mitoyenne est bien respecté ;
- La cage d'ascenseur installée a pour but de desservir l'ensemble des niveaux et s'inscrit dans le volume construit de la maison. Elle déborde légèrement en toiture pour l'accès du dernier niveau ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité et son contact vers le jardin situé en contrebas ;
- Le projet tente de tirer parti de l'enclavement de la maison en façade arrière du fait de la présence d'annexes sur plusieurs niveaux sur les parcelles voisines mitoyennes ;

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

- en matière de programme :
 - le projet étend la maison et en améliore les qualités d'habitabilité. Les espaces de vie sont localisés au niveau inférieur et en contact avec le jardin ;
 - le projet prévoit un espace de bureau au rez-de-chaussée du côté de la façade à rue ;
 - les espaces supérieurs seront aménagés par 3 chambres à coucher, dont une suite parentale sous toiture ;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet tire parti de la présence des annexes des propriétés mitoyennes afin d'organiser l'extension principale au niveau du rez-de-jardin et à la bonne orientation ;
- La toiture plate de ce nouvel espace sera aménagée de manière paysagère ;
- le projet prévoit l'intégration d'un ascenseur au sein de l'immeuble, engendrant une rehausse en toiture peu importante en façade arrière et amputant néanmoins la maison d'espaces habitables potentiels ;
- le projet s'accompagne de l'aménagement d'une vaste terrasse sur plots (5 mètres de profondeur sur toute la largeur disponible entre les murs mitoyens) au niveau du rez-de-jardin, mais pas au niveau du sol, ce qui engendre une volumétrie importante non souhaitable et ne permet pas la plantation et l'essor de haies séparatives de jardins, caractéristiques de ce quartier ;
- en façade arrière, la toiture sera découpée pour accueillir une petite terrasse à l'usage de la chambre parentale ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin, orienté à l'Ouest, conserve ses aménagements paysagers ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et le projet, de par son ampleur, n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - art. O.B.d – matériaux :
 - le projet propose une uniformisation des matériaux de façade s'intégrant au cadre bâti environnant, et pouvant s'apparenter à un enduit intégrant des calepinages ;
 - En effet, les panneaux de fibre ciment ne sont pas prescrits par le PPAS et diffèrent fortement des ensembles de parement de briques, mais sont limités à la façade arrière ;
 - O.B.m - toiture plate :
 - Le projet propose des interventions couvertes par des toitures plates, ce qui limite l'impact volumétrique des nouvelles constructions, permet de conserver leur lecture, et permet d'y aménager des toitures paysagères ;
 - O.B.n - largeur d'annexe :
 - L'annexe principale s'insère entre des constructions voisines existantes, ce qui évite la création d'espaces résiduels inintéressants ;

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux – CONDITIONS D'EXECUTION :

- inscrire davantage la terrasse dans le niveau du terrain existant et diminuer de manière significative (1 mètre minimum) ses développements latéraux afin de préserver les haies périphériques ;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18 mai 2022
Objet n° 5

Dossier 16-46305-2022 - Enquête n° 064/22

Demandeur : JCDECAUX BILLBOARD BELGIUM c/o Mme Laurence Blaise-Blanquet

Situation : Chaussée de Neerstalle 418

Objet : placer un dispositif publicitaire éclairé de 17m² sur pignon (type backlight) à hauteur du 2^{ième} étage et à 50 centimètres de l'angle de l'immeuble formé par le pignon et la façade principale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46305-2022 introduite en date du 31/01/2022 par la S.A. JCDECAUX BILLBOARD BELGIUM c/o Madame Laurence Blaise-Blanquet ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer un dispositif publicitaire éclairé de 17m² sur pignon (type backlight) à hauteur du 2^{ième} étage et à 50 cm de l'angle de l'immeuble formé par le pignon et la façade principale sur le bien sis chaussée de Neerstalle 418 ;

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

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité 1. –INTERDITE voirie longeant un espace vert du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande est régie par l'article 4 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge à une disposition générale du RRU :

- Article 4 : interdiction de la publicité : § 1. La publicité est interdite : 1° dans la zone interdite ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – Disposition générale qui prescrit " interdiction de la publicité : § 1. La publicité est interdite : 1° dans la zone ", en ce que le panneau demandé s'inscrit en zone interdite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 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 :

31/01/2022 : dépôt de la demande;

10/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus : enquête publique ;

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 présente une mixité de typologies de bâti et d'affectations de commerces, d'équipements, d'ateliers et logements.
- Il est caractérisé par la présence d'une importante zone de sports ou de loisirs en plein air du PRAS qui constitue le principal espace vert du quartier ;
- Le bâti y est relativement dense;
- Le pignon de l'immeuble n° 418, sur lequel porte la demande est situé dans le tronçon compris entre la rue Baron Guillaume Van Hamme et la rue du Merlo ;

- il jouxte une entrée d'une parcelle privative à vocation d'entreprise qui comporte des entrepôts en intérieur d'îlot;
- Le permis d'urbanisme n 16-45395-2020 a été octroyé à proximité immédiate, pour la mise en place d'un panneau publicitaire de 16m² sur un pignon d'immeuble sur le bien sis chaussée de Neerstalle 471, mais cette parcelle se situe en zone de publicité générale ;

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

- placer un dispositif publicitaire éclairé (type backlight) (type backlight) de 17m² (dimensions : L=7.59m X H=2,18m) sur pignon à 50 cm de l'angle de l'immeuble formé par le pignon et la façade principale

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

- Considérant qu'il s'agit d'un panneau éclairé publicitaire et non d'une enseigne lumineuse, la demande est régie par l'article 4 et l'article 12 et non l'article 21 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- L'article 4 est sans équivoque et ne permet pas de placer un panneau publicitaire en zone interdite ;
- L'article 12 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit que ce type d'équipement publicitaire puisse être autorisé au niveau des pignons en zone générale, élargie ou restreintes sous certaines conditions ;
- Au regard des volontés actuelles en terme de développement durable, il y a lieu de lutter contre les nuisances en terme de pollution lumineuse et de ne pas surcharger cette voirie avec des éclairages intempestifs;
- Il est également à noter que le Règlement Régional d'Urbanisme vise l'intégration harmonieuse dans le paysage urbain, autant que l'impact sur la sécurité routière et la visibilité de la signalisation routière;

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 18/05/2022
Objet n° 06

Dossier 16-46292-2022 - Enquête n° 061/2022

Demandeur : Monsieur Gaël Nicora

Situation : Avenue Hamoir 13B

Objet : transformer la toiture d'une maison d'habitation implantée en parcelle de fond, aménager une piscine non couverte dans le jardin arrière à la place de l'espace parking avec terrasse et cabane de jardin/local technique, aménager un car-port en bois dans le jardin avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46292-2022 introduite, en date du 25/01/2022, par Monsieur Gael Nicora ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer la toiture d'une maison d'habitation implantée en parcelle de fond, aménager une piscine non couverte dans le jardin arrière à la place de l'espace parking avec terrasse et cabane de jardin/local technique, aménager un carport en bois dans le jardin avant sur le bien sis Avenue Hamoir 13B ;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motif inhérent au plan régional d'affectation du sol :

Application de la prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 2.3 et art. 2.4 - aménagements situés en-dehors de la zone de bâtisse ;
 - art. 2.5 - terrasse en toiture ;
 - art. 12.1 - constructions en zone de jardin ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Teneur des réclamations (résumé)*
- *Les propriétaires de la maison sise à Av. Hamoir 13A, font les observations suivantes:*
 - *l'aménagement d'une piscine non couverte dans le jardin arrière pourrait entrainer une situation problématique. Leur jardin est voisinant à celui de la famille Nicora; la partie arrière de leur jardin, où la piscine devrait être installée est dénivelée par rapport à leur jardin d'environ un mètre et demi. Un mur en bois d'endiguement créant un terrassement fut bâti, afin de compenser la pente du terrain – qui monte vers l'école européenne.*
 - *Le fait que le terrain de la famille Nicora soit surélevée par rapport à leur jardin, aujourd'hui ne pose pas de gros problèmes, car il y a une haie qui les sépare qui compense ce décalage des sols, en empêchant en bonne partie la vue directe sur leur jardin.*
 - *Or, la susdite piscine dans le projet proposé serait seulement partiellement enterrée, tandis que la plupart serait bâtie hors terre, ce qui augmenterait de 115 cm. la dénivellation entre les deux jardins, jusqu'à arriver à un total d'environ de 2,60 cm par rapport à leur jardin.*
 - *Ceci peut présenter trois ordres de problèmes :*
 - *Une vue directe sur leur jardin, car la différence importante de hauteur (env. 2,60 m.) entre jardins et le fait que le terrassement dans le jardin de M. Nicora sera avancé de 5 mt par rapport à la ligne de frontière avec leur jardin, surplombant celui-ci, donnerait une vue directe aux personnes qui seront autour de la piscine. On comprend que la piscine serait bordée d'une autre haie, outre celle existante, ce qui serait oui utile afin de réduire des bruits*

éventuels causés par l'utilisation de la piscine (ainsi que par le moteur nécessaire pour son fonctionnement), mais ne compenserait pas le susdit problème de vue directe.

- Des questions d'ordre hydrogéologique, liés à la forte pente qui serait créée, selon le projet, entre le bord de la piscine et leur jardin suite à la construction de la piscine – car elle ferait partie d'un prolongement du terrain surélevé qui maintenant occupe la dernière parcelle de la propriété de M. Nicora (celle en bordure avec l'école européenne). La pelouse qu'on prévoit de planter sur cette pente risque d'être insuffisante pour la tenue de la pente en cas de phénomènes météorologiques importants (par exemple des précipitations très abondantes).
- Au niveau esthétique, le rapprochement du terrassement créerait un effet « muraille » d'environ 2,60 entre leur jardin vov celui de leurs voisins.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/01/2022 : dépôt de la demande;

+1j (11/03/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

10/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2022 au 02/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/05/2022 : 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 :

- La parcelle est située en cœur d'îlot (second rang) et jouxte la voirie privée longeant le site uclois de l'École européenne de Bruxelles, lequel occupe la majeure partie de la superficie et de la profondeur du cœur d'îlot, avec accès principal par la chaussée de Waterloo ;
- Elle est accessible via un passage carrossable depuis l'avenue Hamoir ;
- Le site est bâti par une habitation unifamiliale implantée du côté gauche, en fond de cette parcelle et en intérieur d'îlot en ce qu'elle est implantée en dehors de la zone de bâtisse décrétée par celui-ci pour la zone d'habitat en ordre ouvert (secondaire) ;
- La parcelle voisine de gauche est également bâtie en fond de terrain ;
- Le jardin de la maison accessible depuis la rue n°13a est mitoyen à la zone faisant l'objet de la demande de réaménagement ;
- La parcelle voisine de droite, n° 11a est bâtie par une maison implantée en fond de parcelle ;
- L'ensemble de l'îlot est bâti en ordre ouvert et est fortement verdurisé et la majorité des jardins arrières est orientée au Sud du fait de l'implantation des constructions à proximité de la limite Nord des terrains ;
- La pente du terrain est ascendante depuis l'avenue Hamoir vers le site de l'École Européenne ;

Considérant l'historique récent de la parcelle (permis d'urbanisme n° 16-39370-2010) :

- le projet, tel qu'introduit en 2010 :
 - visait la transformation et l'extension de l'habitation ;
 - proposait l'agrandissement du salon à l'avant et le déplacement de l'accès en façade latérale avec création d'un auvent ;
 - proposait l'extension de la terrasse avant vers le Sud, une passerelle au – dessus de la pente de garage (extrémité droite de la maison) afin de liasonner la nouvelle terrasse au jardin latéral ;
 - supprimait les emplacements de stationnement situés à l'avant de la maison, au profit d'un aménagement paysager. Une aire de dolomie était maintenue sur la droite de la parcelle en vue d'y établir du stationnement, moyennant le fait de limiter la zone de stationnement à 3 mètres des limites parcellaires et de prévoir des écrans arbustifs en conséquence ;
 - aménageait une terrasse sur la toiture plate de l'extension du salon, et accessible depuis la chambre du 1er étage ;

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

- Réaménager les espaces sous combles en modifiant la toiture et en y disposant une terrasse ;
- Supprimer le parking non couvert à l'avant de la maison, au profit de l'aménagement d'une piscine, d'une terrasse périphérique, et d'une construction secondaire ;
- Aménager 2 emplacements de stationnement le long de l'allée d'accès et construire un car-port ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la chambre 1 en simplifiant la volumétrie de toiture au profit de meilleurs dégagements visuels, et lui adjoint une petite terrasse ;
- Le projet revoit les aménagements paysagers de la parcelle en réduisant la profondeur de pénétration de la circulation automobile et en prévoyant la construction d'une piscine non couverte au droit de l'espace carrossable actuel, en contrebas de la maison ;

- Le projet reporte le stationnement autorisé plus en avant, le long de l'allée d'accès et y prévoit la construction d'un car-port. Pour mémoire, la maison dispose d'un garage privatif ;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et les qualités d'habitabilité des espaces sous toiture seront améliorées ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les aménagements volumétriques apportés à la maison permettent de conserver la lecture du versant de toiture de la façade principale du bien ;
 - le projet s'implante sur des zones actuellement minéralisées ;
 - toutefois, l'aménagement de la piscine entraîne des modifications du contexte au détriment des qualités du jardin contigu au Sud, du fait notamment du relief du sol actuel ;
 - l'implantation du car-port et du stationnement le long de la voie d'accès densifie de manière inappropriée le bâti dans les perspectives vers la maison et ce, à 3 mètres de la limite parcellaire des maisons sises au n°17 et au n°19 ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement de la piscine s'inscrit pour sa majeure partie en zone de jardins du plan particulier d'affectation du sol et en lieu et place d'une zone de stationnement, à proximité directe des espaces d'habitation de la maison.
 - Néanmoins, le projet est accompagné de la construction d'une terrasse contiguë et sur pilotis sur la largeur de la piscine, non inscrite dans le relief du sol (au même niveau que la margelle de la piscine, soit 1,15 mètre plus haut que l'actuel niveau de l'aire de stationnement à supprimer ;
 - La piscine est quant à elle implantée dans le sens des courbes de niveau, et la construction de l'abri technique en fond de parcelle reporte les éventuelles nuisances à proximité de la maison voisine de droite ;
 - les abords de la piscine seront renforcés par des haies à planter le long de 2 tronçons de limites parcellaires, en dédoublement de la haie existante ;
 - un espace de stationnement pour 2 voitures sera aménagé le long de l'allée d'accès. Son revêtement sera prévu en pavés perméables et il sera également entouré de haies. Cet aménagement est prévu au niveau du jardin avant, sous utilisé et séparé de la maison par des aires de manœuvre ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif ;
 - néanmoins, le bien est implanté en parcelle de fond et dispose, en situation existante de droit, de plusieurs emplacements de stationnement non couverts au droit de la future piscine.
 - Les spécificités de la parcelle et sa distance par rapport à la rue, peuvent justifier des aménagements particuliers destinés aux visiteurs (ce que prévoit le plan particulier d'affectation du sol – prescription générale 0.5 – « *Les parkings en plein air ne peuvent être autorisés qu'à condition que des plantations soient réalisées à leur périphérie afin de dissimuler les véhicules* ».);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les installations techniques liées aux transformations issues du permis d'urbanisme de 2010 sont maintenues ;
 - les actes et travaux entraînant une modification des superficies imperméables inférieure à 30m², n'entraînent pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - art. 2.3 et art. 2.4 - aménagements situés en-dehors de la zone de bâtisse :
 - l'aménagement de la piscine et de ses terrasses périphériques, entraînant une modification significative du relief du sol, sont implantés à moins de 10 mètres des limites séparatives de la parcelle. Néanmoins, la piscine, participant aux aménagements de jardin, est située dans le sens des courbes de niveau, ce qui en limite l'impact. Toutefois, la terrasse telle que projetée demeure très impactante ;
 - Il y a lieu de reculer la piscine vers le Nord afin de réduire la différence de niveau avec la parcelle voisine située en contrebas (adoucir la pente vers ce jardin) et supprimer la

terrasse périphérique du côté où elle est projetée ; ceci n'exclut pas d'aménager un petit chemin (largeur 1,5 mètre) adjacent à la longueur de la piscine et se raccordant à la terrasse existante située le long de la maison, tout en préservant le pommier existant qui est renseigné au plan ;

- la construction du car-port, située en-dehors de la zone de bâtisse, est peu appropriée au regard de la spécificité des lieux, de la densité bâtie actuelle, et de la préservation des perspectives paysagères au cœur de ces parcelles ;
- art. 2.5 - terrasse en toiture :
 - la terrasse est prévue dans le prolongement des lucarnes rassemblées et est peu significative au regard de la volumétrie générale et de la typologie de l'immeuble. Les vues sont limitées envers les parcelles voisines, du fait de la configuration des lieux ;
- art. 12.1 - constructions en zone de jardin :
 - la reconstruction de l'abri de jardin en y localisant les installations techniques liées au fonctionnement de la piscine, est peu approprié à la proximité de la maison voisine de droite. Il y a lieu de situer les installations techniques liées au fonctionnement de la piscine au sein de la maison ;

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

- avancer la piscine (minimum 3 mètres, en veillant à préserver le pommier existant qui est renseigné au plan d'implantation) vers le Nord de la parcelle et améliorer la transition paysagère entre ces aménagements et la parcelle mitoyenne située en contrebas ;
- supprimer les terrasses périphériques de la piscine, car non intégrées au relief existant de la parcelle ;
- renoncer à la construction du car-port au profit d'une pergola plantée et renforcer les aménagements paysagers autour du stationnement extérieur ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les actes et travaux de réaménagements peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements paysagers seront davantage préservés et l'impact du projet sur le relief s'en trouvera atténué ;
- de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol – et 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 18 mai 2022
Objet n° 7

Dossier 16-46294-2022 - Enquête n° 062/22

Demandeur : Sylvie Duchateau

Situation : Avenue du Directoire 45

Objet : transformer une maison unifamiliale 4 façades : réaménagement des espaces intérieurs, aménagement des espaces sous combles, remplacement des châssis et mise en peinture des façades en briques

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46294-2022 introduite en date du 24/01/2022 par Madame Sylvie Duchateau ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale à 4 façades par le réaménagement des espaces intérieurs, l'aménagement des espaces sous combles, le remplacement des châssis et la mise en peinture des façades en briques sur le bien sis avenue du Directoire 45;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°63 du permis de lotir (PL) n°256 - octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 24/11/1975 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- 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°D qui prescrit "*toitures – les toitures seront obligatoirement à 2 ou 4 versants pour les constructions isolées*", en ce que le projet propose des extensions à toiture plate en façade arrière;
 - non-respect de l'article n°D qui prescrit « *toitures-les lucarnes ne peuvent, sauf exception relevant de l'esthétique de l'immeuble, dépasser 1.2m de hauteur* » en ce que le projet supprime les lucarnes en façade avant et les remplace par une lucarne plus haute ;

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) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 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 :

24/01/2022 : dépôt de la demande;

10/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS ;

18/04/2022 au 02/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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 situé à l'arrière de l'avenue Dolez et de la Vieille rue du Moulin;

- Les maisons d'habitation, formant un ensemble cohérent, y sont implantées en ordre semi-ouvert;
- La maison faisant l'objet de la demande est relativement différente du cadre bâti environnant : c'est en effet la seule maison plus basse, de typologie à 4 façades, entourée de maisons mitoyennes toutes construites dans un style architectural uniforme.
- La maison faisant l'objet de la demande ne présente pas de qualités architecturales exceptionnelles, elle n'est pas un témoin de l'architecture d'une période ancienne mais est une construction de « type fermette » implantée au sein d'un cadre bâti plus « urbain » et contemporain ;

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

- Le réaménagement intérieur de la maison par la suppression de la chambre et des salles de bain située au rez-de-chaussée, l'ouverture de baies agrandissant le séjour et un aménagement de l'espace sous toit ;
- La création d'une extension :
 - en façade arrière, au 1^{er} étage,
 - à toiture plate et en recul par rapport au plan de la façade du rez-de-chaussée,
 - recouverte, en façades, par des ardoises naturelles ;
- La suppression des deux lucarnes en façade avant et la construction d'une plus grande lucarne ;
- Le remplacement des châssis blanc par des châssis en aluminium de teinte noire, la mise en peinture de la brique « rustique » (teinte claire), la suppression des volets et des linteaux en bois apparents ;

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 :
 - une plus grande fluidité entre les espaces de vie au rez-de-chaussée ;
 - une plus grande ouverture vers le jardin bien orienté, avec une belle vue vers le boisement du site classé contigu à la limite de fond de la parcelle ;
 - une meilleure exploitation des espaces sous toiture, actuellement très mansardés ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le nouveau volume en façade arrière ne déroge pas en matière de profondeur ou de hauteur par rapport au prescrit du permis de lotir ;
 - ce nouveau volume s'inscrit en retrait de 1.65 mètre par rapport au plan de la façade arrière et ne portera pas préjudices aux propriétés voisines ;
 - le projet prévoit d'implanter une terrasse au 1^{er} étage au niveau de ce recul, ce qui peut s'envisager. En effet, ces terrasses de profondeur, sans vis-à-vis habité, sont accessibles via des chambres et ne seront qu'occasionnellement utilisées ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne modifie pas l'emprise au sol de la maison ;
 - le projet ne prévoit pas de végétaliser la toiture plate de l'extension demandée : il y a lieu de prévoir une toiture verte sur cette nouvelle construction ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La nouvelle esthétique proposée s'intègre au cadre bâti environnant et peut s'envisager ;
 - La mise en peinture en blanc des briques et l'ajout d'un nouveau volume foncé (en ardoises dont le calepinage est qualitatif) peut s'envisager car celui-ci permet d'animer l'ensemble et de rendre l'ensemble de la construction plus contemporain ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un permis de lotir :

- non-respect de l'article n°D qui prescrit "*toitures – les toitures seront obligatoirement à 2 ou 4 versants pour les constructions isolées*":
 - le projet propose des extensions à toiture plate en façade arrière;
 - cette proposition permet d'être moins impactante pour les propriétés voisines qu'une extension à toiture à versants ;
 - cette proposition permet d'offrir des aménagements intérieurs de qualité ainsi que d'offrir des dégagements vers le jardin et la zone verte contiguë à la parcelle, ce qui est qualitatif ;
- non-respect de l'article n°D qui prescrit « *toitures-les lucarnes ne peuvent, sauf exception relevant de l'esthétique de l'immeuble, dépasser 1.2m de hauteur* » :
 - le projet supprime les lucarnes en façade avant et les remplace par une lucarne plus haute ;
 - les deux petites lucarnes existantes dérogent déjà à cette prescription ;

- la nouvelle lucarne proposée ne dépasse pas les 2/3 de la largeur de la façade et se conforme donc pour ce point au prescrit du permis de lotir ;
- elle s'inscrit largement en recul par rapport au plan de la façade avant et permet donc de conserver la lisibilité de la toiture ;

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) :
 - La CRMS ne formule pas de remarque sur le projet dans la mesure où l'impact visuel et environnemental du projet sur le Kauwberg voisin est très peu significatif.

Considérant que la demande doit se conformer à la condition de mise en œuvre suivante :

- végétaliser la toiture de l'extension ;

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 18/05/2022
objet n° 08

Dossier 16-46184-2021 - Enquête n° 060/2022

Demandeur : Monsieur et Madame Didier Ingber & Meirav Ingber

Situation : Rue Engeland (futur) 688

Objet : étendre une maison unifamiliale - LOT 3 maison F : ajout d'un étage afin d'y aménager la chambre parentale et ses espaces annexes, ainsi qu'une terrasse, extension du salon au rez-de-chaussée, aménagement d'un rangement extérieur à l'arrière du car-port

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46184-2021 introduite, en date du 19/11/2021, par Monsieur et Madame Didier Ingber & Meirav Ingber ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre une maison unifamiliale - LOT 3 maison F par l'ajout d'un étage afin d'y aménager la chambre parentale et ses espaces annexes, d'une terrasse, d'une extension du salon au rez-de-chaussée et d'un aménagement d'un rangement extérieur à l'arrière du car-port sur le bien sis rue Engeland (futur) 688 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 (maison F) du permis de lotir (PL) n°PdL n°475 ter - Délivré le 10/06/2013 – et y déroge ;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE) ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Le permis de lotir a fait l'objet d'un rapport d'incidences et au droit des constructions du projet les plus proches de la zone Natura 2000 existait jadis une importante maison ;
- Le jardin de la maison est situé dans la zone-tampon de 60 mètres au pourtour de la zone Natura 2000, et lui est limitrophe ;

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 permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - art. 4.2.3 (implantation)
 - art. 4.5.3 (toitures)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le projet présente une dérogation au permis de lotir en ce que l'extension du rez-de-chaussée sera implantée en-dehors de la zone d'implantation, en zone de jardin, ce qui constituerait un précédent inenvisageable pour le reste du lotissement ;*
- *le bien est contigu à la Zone Natura 2000, et il y a lieu de limiter les développements bâtis ;*
- *le propriétaire du bien ne semble pas avoir été averti du dépôt de la demande ;*
- *la succession des demandes de permis d'urbanisme complexifie la compréhension de l'ensemble des interventions ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/11/2021 : dépôt de la demande;

24/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/01/2022: réception des compléments;

24/01/2022 +1j (07/03/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

10/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande à Bruxelles-Environnement ;

18/04/2022 au 02/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/05/2022 : 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 10/03/2022, et sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel, jusque récemment peu urbanisé, avant que le plan régional d'affectation du sol n'affecte de vastes terrains en zone d'habitation à prédominance résidentielle, complétée de zones vertes ;
- Dans ce quartier, le permis de lotir 475 et ses modifications successives permet d'envisager la création de logements dans des projets de faible densité qui font la part belle aux jardins et abords ;
- Le lot n°3 du permis de lotir, sur lequel porte la demande, permet la construction de 5 maisons unifamiliales de faible gabarit
- Le bâti environnant est d'une part celui déjà mis en œuvre dans le cadre du permis de lotir, et d'autre part le bâti, plus ancien du « Vieux village de Verrewinkel » dont l'amorce est constituée des dernières maisons de la rue Engeland, implantée le long de la rive de la rue en vis-à-vis de ce côté du lotissement

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences

- que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;
- Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :
 - Le permis de lotir a fait l'objet d'un rapport d'incidences et au droit des constructions du projet les plus proches de la zone Natura 2000 existait jadis une importante maison ;
 - La mise en œuvre des permis d'urbanisme respecte les prescriptions usuelles de l'IBGE pour les abords des projets situés à proximité des zones Natura 2000...

Considérant que le permis d'urbanisme 16-44202-2018 a autorisé les actes et travaux suivants :

- Le programme du projet proposait la construction de 5 maisons unifamiliales pour une superficie totale bâtie de 979,53 m²
- Les volumétries proposées articulaient 2 niveaux dans une architecture de facture contemporaine et sobre ;

Considérant que ce permis d'urbanisme a suscité les considérations générales suivantes :

- La demande, conformait au permis de lotir, s'inscrivait dans les objectifs d'aménagement de celui-ci, et dans la cohérence architecturale proposée pour cette partie sud du lotissement ;

Considérant que ce permis d'urbanisme a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - chaque maison offre, au rez-de-chaussée, un programme confortable d'espaces de séjour en relation avec le jardin et complété d'un bureau, l'étage comportant 3 chambres et deux salles d'eau ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit est un R+1+ toit plat, les volumes comportant des articulations et décrochements, notamment par les volumes de liaisons (car-ports et rangements extérieurs)
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le plan propose des lisières verdurisées et des aires de jardins à usage récréatif de surface confortable, mais limitée ;
 - le permis de lotir comporte une étude relative au couvert végétal approprié au lieu ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'accès aux maisons se fait par une desserte privée qui comporte quelques emplacements de stationnement à l'air libre ;
 - chacune des maisons dispose d'un car-port, complété d'un rangement extérieur qui est notamment apte à abriter des vélos ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et l'égouttage :

- le projet répond aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;

Considérant que la teneur permis d'urbanisme 16-44202-2018 a été modifiée en cours de chantier par le dossier n° 16-46118-2021 délivré le 15/03/2022:

- Maison F :
 - Modification de l'orientation et du programme en fonction de la modification de la voirie ;
 - la diminution de la surface imperméable de la voirie a permis d'ajouter une « zone de jardin » orientée Sud en façade avant ;
 - la modification de l'orientation a permis de créer un espace séjour traversant bénéficiant de l'orientation Sud tout en maintenant la vue sur la zone Natura 2000 orientée au Nord ;
 - le déplacement du car-port a permis un meilleur aménagement du jardin du sous-lot 3G contigu. La maison 3G a pu bénéficier d'une zone terrasse et jardin exposée Sud et qui est à l'abri des regards des occupants des appartements du Lot 4 (voir demande de permis d'urbanisme distincte) ;
 - Modifications :
 - Dédoublage et déplacement du local vélos ;
 - Réaménagement des espaces séjour et cuisine ;
 - Création d'une terrasse orientée au Sud et modification de l'emplacement d'autres terrasses ;
 - Modification de baies ;
 - Déplacement et modification de l'entrée ;
 - Transformation de la chambre 2 en bureau ;
 - Création d'une chambre complémentaire ;
 - Déplacement du WC ;
 - Végétalisation de la toiture du car-port ;

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

- Extension des espaces de vie du rez-de-chaussée en partie de droite à l'arrière de la maison ;
- Extension en toiture par un volume à toiture plate calé le long de la façade latérale de droite ;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison en étendant ses espaces de vie au rez-de-chaussée et en lui offrant des espaces de nuit supplémentaires ;
- Cette intervention se situe à proximité directe de la zone Natura 2000 et supprime, pour son étage supplémentaire, une partie de la toiture verte de la maison ;
- Le projet reprend la situation existante de du permis d'urbanisme 16-44202-2018, alors que le permis d'urbanisme 16-46118-2021 a été délivré le 15/03/2022 ;
- L'implantation de la maison, en situation existante de fait, tient compte de l'orthogonalité de la voirie, et engendre donc une situation contraignante en biais par rapport à la zone d'implantation du Permis de Lotir ;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose une extension au rez-de-chaussée vers la zone Natura 2000 et au détriment de la zone de jardin de la parcelle, laquelle a été fixée par le prescrit du Permis de Lotir, et à l'issue d'une étude d'incidences détaillée déterminant des orientations d'urbanisation très précises ;
 - le projet propose l'aménagement d'un espace sous toiture complémentaire, ne respectant pas les retraits latéraux imposés, mais permettant de dégager des espaces de terrasses. Toutefois, cette intervention se présente de façon monolithique et supprime une surface de toiture verte conséquente ;
 - Les baies de fenêtres sont principalement dirigées vers l'avant de la maison et vers la gauche, de sorte à s'éloigner de la zone Natura 2000 ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve des aménagements paysagers qualitatifs. Toutefois, la superficie de la toiture verte est fortement diminuée ce qui est à éviter compte tenu des spécificités des lieux ;
 - la terrasse est relativement spacieuse pour un usage limité et réservé à la chambre à coucher principale ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le projet conserve un emplacement de stationnement couvert et un espace pour les vélos, de sorte à promouvoir les modes de déplacement actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et la capacité du bassin d'orage est sensiblement augmentée ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 - Dérogation à un permis de lotir :
 - art. 4.2.3 (implantation) :
 - Le projet d'extension au rez et à l'étage s'inscrivent en dérogation au prescrit du Permis de Lotir, et de manière individuelle, ne permettant pas de vérifier son intégration sur l'ensemble du lot 3 ;
 - Le prescrit de la zone de jardin du Permis de Lotir limite le développement des terrasses et des extensions ;
 - Le projet consisterait en l'amorce d'une densification non maîtrisée de l'ensemble du Permis de Lotir, et d'autant plus à proximité de la Zone Natura 2000, et au risque de contredire le rapport d'incidences ayant accompagné l'élaboration de ce Permis de Lotir ;
 - art. 4.5.3 (toitures) :
 - Ces modifications s'intègrent au paysage de ce nouveau quartier en devenir et conserve la lecture du bâtiment principal ;
 - Cette intervention a déjà été autorisée pour d'autres maisons, et certaines en dérogation au prescrit du permis de lotir, mais en maintenant des retraits et des creux afin d'en limiter l'impact volumétrique ;
 - Le volume supplémentaire viendrait prendre appui au niveau de la façade latérale de droite, de sorte à pouvoir dégager un espace extérieur confortable à l'usage de la chambre parentale, en lieu et place d'espaces résiduels prévus par le prescrit du Permis de lotir par le dégagement pyramidal ;

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

- Intégrer les modifications relatives au permis d'urbanisme 16-46118-2021 délivré le 15/03/2022 ;
- Renoncer à l'extension du rez-de-chaussée ou la limiter strictement à la zone de bâtisse prévue par le Permis de Lotir, et réduire de manière significative le développement des terrasses aux abords de la maison ;
- Inscrire le volume supérieur en retrait franc par rapport à la façade arrière de sorte à rencontrer les objectifs du Permis de Lotir aux abords de la zone Natura 2000. Limiter le développement de ce volume en façade avant en réduisant l'espace dressing ;
- Aménager les toitures non accessibles de l'immeuble de manière paysagère et pérenne et limiter de manière significative le développement de la terrasse supérieure ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager, en tenant compte de la proximité avec la zone Natura 2000 ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera compris dans la zone d'implantation prescrite par le Permis de Lotir ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier les formulaires en conséquence;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir 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 18 mai 2022
Objet n° 9

Dossier 16-46236-2021 - Enquête n° 069/22

Demandeur : A.S.B.L. ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES DE LA REGION D'UCCLE c/o Monsieur Marc Attala

Situation : Avenue Montjoie 36

Objet : mettre en conformité la transformation d'une maison en bâtiment mixte accueillant à la fois de l'équipement au sous-sol et rez-de-chaussée et des appartements aux étages + mettre en conformité des travaux réalisés au bâtiment principal et mettre en conformité la construction d'une extension en partie arrière (bâtiment secondaire)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46236-2021 introduite en date du 15/12/2021 par l'A.S.B.L. ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES DE LA REGION D'UCCLE c/o Monsieur Marc Attala ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'une maison en bâtiment mixte accueillant à la fois de l'équipement au sous-sol et rez-de-chaussée et des appartements aux étages + mettre en conformité des travaux réalisés au bâtiment principal et mettre en conformité la construction d'une extension en partie arrière (bâtiment secondaire) sur le bien sis avenue Montjoie 36 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD » approuvé par arrêté royal 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol qui précise ceci : « dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant »;
- application de la prescription particulière 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 ainsi que la démolition d'un logement;
- 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 0.4 Garages – qui prescrit « *Il sera prévu au moins un emplacement de garage prévu par logement* » en ce que la parcelle accueille des emplacements à l'air libre mais que ceux-ci sont exclusivement à l'usage des paroissiens les jours de messe ;
 - non-respect de l'article 3.1 Destination - qui prescrit « *Les constructions sont destinées principalement à un usage résidentiel* » en ce que le sous-sol et le rez-de-chaussée accueille de l'équipement d'intérêt collectif ;
 - non-respect de l'article n°3.2.1 Les constructions - qui prescrit "*Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres.*", en ce que l'annexe s'inscrit hors du périmètre constructible ;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Annexes construites dans la zone de protection d'arbres qui ne devraient pas être régularisées – pas d'opposition par rapport aux 4 logements et à la rehausse du bâtiment principal – nuisances sonores et dégradations des jardins voisins et de la zone de protection d'arbres suite à l'occupation des lieux par 6 unités de scouts.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

15/12/2021 : dépôt de la demande;

09/02/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/02/2022 : réception des compléments;

16/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS ;

18/04/2022 au 02/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 16/03/2022 ;

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 :

- Le bien concerné par la demande est implantée en ordre semi-fermé et à l'alignement le long de l'avenue Montjoie et est mitoyen à l'Eglise Notre-Dame du Rosaire ;
- Il appartient à l'ASBL Associations des Œuvres Paroissiales du Doyenné de Bruxelles Sud ;
- L'immeuble a été construit à une date inconnue avec précision, vraisemblablement à la fin du 19^{ième} siècle ou au début du 20^{ième} ;
- En 1928 est délivré un permis d'urbanisme pour l'extension de l'immeuble vers l'arrière (la construction d'un jardin d'hiver), l'extension de l'immeuble à front de voirie, la création d'une entrée à front de voirie, le déplacement du portail ainsi que diverses modifications intérieures ;
- L'affectation est à cette époque une habitation unifamiliale comprenant des caves en sous-sol, salle à manger, hall, salon, fumoir et jardin d'hiver au rez-de-chaussée, 3 chambres et 1 salon au 1^{er} étage et 3 chambres et 1 grenier au 2^{ième} étage ;
- En 1946 est introduite une demande de création de jours de souffrance dans le mur mitoyen laissé à nu après démolition et reconstruction de l'église Notre-Dame du Rosaire implantée fortement en retrait par rapport à l'alignement : Opposition de la Fabrique d'Eglise voisine, mais un accord est toutefois conclu en 1953 ;
- En 1967, l'immeuble, propriété de l'ASBL de Œuvres Paroissiales du Doyenné d'Uccle, est loué aux établissements Marc Strebelle Joallier Orfèvre dans le but d'y installer des bureaux ;
- Le jardin d'hiver est démoli et une annexe est construite par les locataires suivant les plans de l'architecte Edouard Yves (plan non cacheté transmis dans la note explicative) : le volume comporte un soubassement en moellons ainsi qu'une superstructure en blocs de béton, comme c'est le cas actuellement. La verdurisation prévue des façades n'a pas été réalisée. L'accord des propriétaires a été donné sous réserve de l'accomplissement de toutes les formalités administratives indispensables, ce qui n'a pas été le cas ;
- L'immeuble a été récupéré par les propriétaires en 1979 suite à la faillite des établissement Strebelle, la toiture a été rehaussée, les étages supérieurs réaménagés en 4 entités :
 - le sous-sol (surface de 490,8m²) : caves, chaufferie et locaux de réunion à usage des scouts ;
 - le rez-de-chaussée (surface de 288.7m²) : locaux de réunion à usage des associations paroissiales et chapelle ;
 - 1^{er} étage : un appartement à deux chambres (surface de 99.6m²) et un appartement à deux chambres (surface de 102.4m²)

- 2^{ème} étage : un appartement à une chambre (surface 80.2m²) et un appartement à deux chambres (surface 116m²) ;
- Il apparaît qu'un garage a également été construit derrière le volume de 1967 implanté en façade arrière ;
- Le fond de la parcelle se situe en zone de protection ;
- En 2019 a été délivré un permis d'environnement de classe 2 pour un parc de stationnement non couvert privé de 14 véhicules ;

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

- La mise en conformité du rehaussement du volume principal et de la création de 4 logements ;
- La mise en conformité du volume construit en 1967 en façade arrière et la mise en conformité du volume abritant un garage derrière le volume de 1967 (date de construction inconnue) ;
- La mise en conformité des affectations y afférentes ;

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

- en matière de programme :
 - en ce qui concerne la réaffectation du sous-sol et du rez-de-chaussée en locaux à usage des scouts et des associations paroissiales, ces activités sont complémentaires au lieu de culte et peuvent donc s'envisager. Ces locaux et leur superficie sont indispensables aux activités de l'unité ;
 - en ce qui concerne la réaffectation des étages en appartements : ceux-ci présentent de belles superficies et des belles hauteurs sous plafond et ont été créés en 1979 et répondent donc aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 et peut donc être autorisé ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en ce qui concerne la rehausse du volume principal, cette transformation date également de 1979 et ne déroge pas au règlement en vigueur à l'époque, ni au prescrit du PPAS et par conséquent répond aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 et peut donc être autorisé ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La partie arrière du terrain (zone de protection d'arbres du plan particulier d'affectation du sol) n'a pas été modifiée d'après les documents transmis.
 - Un bâtiment annexe en fond de parcelle existe depuis avant l'entrée en vigueur du PPAS et n'est pas incluse dans la zone de protection d'arbres et a fait l'objet d'une autorisation de bâtir;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle accueille des emplacements extérieurs de stationnement, ce qui n'est pas qualitatif mais a été autorisé;
 - Un courrier officiel de l'urbanisme de la Commune d'Uccle du 17/05/2019 précise ceci : « Après analyse de la situation, il apparaît que ce parking est existant depuis les années 50. Or, à cette époque aucun permis d'urbanisme n'était nécessaire pour l'utilisation d'un terrain en parking. Cette utilisation est dès lors considérée comme licite. Néanmoins, l'exploitation d'un tel parking est en principe soumis à permis d'environnement. Or, aucun permis d'environnement n'a été accordé pour le site. Nous invitons donc la paroisse à régulariser sa situation en introduisant une demande de permis d'environnement. »

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) et 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 générale 0.12, 4° du PRAS permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- de plus, l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS admet les équipements dans toutes les zones ;
- Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;
- Considérant que des locaux scouts et des locaux de réunion à usage des associations paroissiales et chapelle répondent à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public de type social ;
- Que le PPAS est abrogé implicitement en ce qui concerne l'affectation qu'il prévoit, celle-ci faisant obstacle à la prescription générale 0.7 du PRAS ;

- Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction ;
- Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés, et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement ;
- Considérant que dans ces conditions, l'affectation d'équipement peut s'envisager ;

En ce qui concerne les motifs d'enquête pour l'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 0.4 Garages – qui prescrit « Il sera prévu au moins un emplacement de garage prévu par logement » :
 - la parcelle accueille des emplacements à l'air libre mais ceux-ci sont exclusivement à l'usage des paroissiens les jours de messe ;
- non-respect de l'article 3.1 Destination - qui prescrit « Les constructions sont destinées principalement à un usage résidentiel » :
 - le sous-sol et le rez-de-chaussée accueille de l'équipement d'intérêt collectif ;
 - le PPAS est abrogé implicitement en ce qui concerne l'affectation qu'il prévoit, celle-ci faisant obstacle à la prescription générale 0.7 du PRAS qui permet d'inscrire de l'équipement d'intérêt collectif dans toutes les zones ;
- non-respect de l'article n°3.2.1 Les constructions - qui prescrit "Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres." :
 - l'annexe s'inscrit hors du périmètre constructible ;
 - celle-ci date de 1967 et date d'avant l'entrée en vigueur du PPAS. Celle-ci figure d'ailleurs sur le plan du PPAS et peut donc être conservé ;
 - le garage annexé à ce volume doit quant à lui être démoli directement : en effet, il s'inscrit trop fortement en fond de parcelle et ne peut s'envisager à proximité immédiate d'un site naturel protégé ;

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. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :

- La CRMS peut souscrire au programme et aux interventions au niveau du comble Mansart. Par contre, elle estime que l'annexe irrégulière de 1967 est particulièrement peu qualitative et mal intégrée et ne devrait pas être régularisée. Si la CRMS regrette la démolition du jardin d'hiver de 1928, elle recommande ad minima que l'extension soit de qualité eu égard à la qualité architecturale de l'édifice principal auquel elle s'accolle.
Elle signale d'ailleurs qu'il subsiste des témoignages intéressants et de qualité du jardin d'hiver démoli qui pourraient être valorisés dans un nouveau projet de plus grande qualité (escalier, emmarchements, soubassement, ...). Enfin, la CRMS encourage également à améliorer le traitement du mur mitoyen vers l'église.
- Les membres de la Commission de Concertation estiment également que le bâtiment annexe accueillant le local scout est peu qualitatif :
 - Il y a lieu de revoir l'esthétique de la façade en prévoyant une finition avec des matériaux de qualité et pérennes tel que de la brique ou des briquettes ou des matériaux plus contemporains marquant la différence d'époque de construction ;
 - Il y a lieu de revoir l'expression de la façade en requalifiant les pleins et les vides afin de rééquilibrer l'ensemble : par la création de baies de fenêtres plus hautes et/ou par une animation des matériaux de façade ;
 - Il y a également lieu de prévoir une finition de toiture dans un matériau pérenne (tuiles ou ardoises) ;

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

- Démolir le garage construit en fond de parcelle derrière le bâtiment « local scout » ;
- Revoir complètement l'expression de la façade du bâtiment annexe « local scout » :
 - revoir l'esthétique de la façade en prévoyant une finition avec des matériaux de qualité et pérennes tel que de la brique ou des briquettes ou des matériaux plus contemporains ;
 - revoir l'expression de la façade en requalifiant les pleins et les vides afin de rééquilibrer l'ensemble : par la création de baies de fenêtres plus hautes et/ou par une animation des matériaux de façade ;

- prévoir une finition de toiture dans un matériau pérenne (tuiles ou ardoises) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des annexes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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 18/05/2022
Objet n° 10

Dossier 16-45903-2021 - Enquête n° 066/2022

Demandeur : S.P.R.L. IMMO MAKRAN c/o Monsieur Abdelkader Makran

Situation : Chaussée d'Alseberg 600 - rue du Doyenné 31A et 31B

Objet : mettre en conformité la construction d'un étage sur la toiture d'un entrepôt, aménager un logement au sein de ce volume supplémentaire, changer l'affectation de l'entrepôt (garages) en surface commerciale (148m²) et aménager un second logement à l'arrière, mettre en conformité la construction d'un volume construit à la place de la cour intermédiaire entre l'immeuble sis au n°600 chaussée d'Alseberg et l'entrepôt sis au n° 31 rue du Doyenné et aménager 2 logements au sein de ce volume inférieur, diminuer l'emprise au sol de l'entrepôt afin d'aménager un jardin à l'usage des 3 logements inférieurs, mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul (côté chaussée d'Alseberg)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45903-2021 introduite, en date du 03/05/2021, par la S.P.R.L. IMMO MAKRAN c/o Monsieur Abdelkader Makran ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'un étage sur la toiture d'un entrepôt, aménager un logement au sein de ce volume supplémentaire, changer l'affectation de l'entrepôt (garages) en surface commerciale (148 m²) et aménager un second logement à l'arrière, mettre en conformité la construction d'un volume construit à la place de la cour intermédiaire entre l'immeuble sis au n°600 chaussée d'Alseberg et l'entrepôt sis au n° 31 rue du Doyenné et aménager 2 logements au sein de ce volume inférieur, diminuer l'emprise au sol de l'entrepôt afin d'aménager un jardin à l'usage des 3 logements inférieurs, mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul (côté chaussée d'Alseberg) sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 600 - rue du Doyenné 31A et 31B ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *incohérences dans le dossier*
- *actes et travaux sur des parties communes*
- *impact de la construction en intérieur d'îlot et vis-à-vis importants*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 03/05/2021 : dépôt de la demande;
- 27/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 06/07/2021: réception des compléments;
- 11/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 29/09/2021: réception des compléments;
- 07/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 01/12/2021: réception des compléments;
- 12/01/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 17/02/2022: réception des compléments;
- 17/02/2022 +1j (04/04/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;
- 16/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;
- 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 18/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 16/03/2022 et émis le 26/04/2022 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 projet se situe sur une parcelle traversant l'îlot depuis le chaussée d'Alseberg (voirie Régionale et axe structurant) vers la rue du Doyenné (voirie secondaire) ;
- La partie du bien située le long de la rue du Doyenné est mitoyenne avec une maison d'habitation sur la gauche ainsi que d'un terrain comptant des boxes de garage. Sur la droite, le bien est mitoyen avec une maison d'habitation implantée en fond de parcelle, l'alignement à rue étant concrétisé par un immeuble d'habitation non mitoyen avec le bien (chemin d'accès à la maison pré-décrite) ;
- L'arrière de la parcelle est mitoyen sur toutes ses faces, dont le fond de la parcelle qui relie le bâtiment de la rue du Doyenné au n° 600 de la chaussée d'Alseberg (comptant 6 logements) ;
- L'immeuble, dans son ensemble, compte :
 - un ancien atelier (garage) au rez-de-chaussée (rue du Doyenné) ;
 - le rez-de-chaussée actuellement inutilisé ;
 - un logement implanté au 1^{er} étage du bâtiment à rue (31 A) ;
 - des constructions illicites au 1^{er} étage de l'atelier ;
 - 6 logements au sein de l'immeuble du côté de la chaussée d'Alseberg ;
- Le bien communique avec le n° 600 chaussée d'Alseberg via le sous-sol (ancienne cour couverte transformée en bureaux pour l'activité commerciale) ;
- Le bien compte plusieurs infractions urbanistiques dont :
 - des constructions au 1^{er} étage de l'atelier ;
 - l'extension de l'atelier (sous forme de bureaux) en fond de parcelle, à la place d'une cour, et créant la jonction avec le n° 600 de la chaussée d'Alseberg ;
 - plusieurs emplacements de stationnement en zone de recul (10) du côté de la chaussée d'Alseberg ;

Considérant l'historique des demandes de permis d'urbanisme récentes sur cette parcelle traversante :

- Alseberg 600 :
 - 16-43907-2018 – construire une annexe au 1^{er} étage, en zone latérale, et aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière ;
 - 16-42920-2016 – transformer un appartement et réaliser une terrasse sur un volume en toiture plate ;
 - 16-40739-2012 - la régularisation d'un immeuble : la construction d'un étage au - dessus de l'atelier en vue de son affectation en logement unifamilial, le changement d'affectation de l'entrepôt (garage > entrepôt et bureaux), l'extension de la construction sous la cour intermédiaire et l'aménagement de la zone de recul (chaussée d'Alseberg) avec 4 emplacements de stationnement et verdurisation – REFUS
- Doyenné 31a :

- 16-39624-2010 - la régularisation de la modification de l'emplacement de l'escalier intérieur, et la création de baies en façade arrière (réalisation lors de la construction suite au PU 14.594 du 11.07.1950)

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

- Transformer le dépôt existant en surface commerciale (148 m² nets) ;
- Aménager 1 logement de 2 chambres à l'arrière de l'entrepôt et créer un jardin en lieu et place du bâtiment de jonction ;
- Aménager 1 logement de 2 chambres à coucher sur la toiture de l'entrepôt (rehausse de toiture) ;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg (6 emplacements de stationnement) ;

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

- Considérant :
 - le programme de la demande et les spécificités des lieux, l'intérieur de l'îlot densément bâti et les impacts sur le voisinage ;
 - l'interaction entre ce projet et l'immeuble principal dirigé vers la chaussée d'Alseberg ;
 - la volonté de maintenir une activité mixte sur la parcelle et la densification du nombre de logements ;
 - l'impact important du projet de rehausse tel que présenté sur l'habitabilité des habitations sises au n°31a et 33 de la rue du Doyenné et 600 Chée d'Alseberg, du fait de sa proximité et des vues engendrées ;
 - la création d'une zone de pleine terre au cœur de la parcelle, à l'usage des nouveaux logements envisagés ;
 - la complexité de l'accès aux logements, qui n'est pas aisé ;
 - les manquements au dossier soulevés au cours de l'enquête publique ;
- Considérant le contexte :
 - Le bien voisin de droite a fait l'objet d'une reconversion en logement en intérieur d'îlot, mais de bien moindre profondeur par rapport aux immeubles sis rue du Doyenné ;
 - Le terrain voisin de gauche est bâti par un certain nombre de boxes de garages, sur lesquels le projet aura de faibles nuisances ;
 - Considérer la demande avec les autres interventions sur la parcelle, à traiter comme un tout ;
 - Vu les particularités des lieux et malgré la division de la parcelle ultérieure aux travaux de construction des différents entrepôts et logement côté rue du Doyenné, l'immeuble chaussée d'Alseberg conserve un espace de pleine terre de plus du tiers de la parcelle, ce qui permet un aménagement de jardin de qualité pour les logements ;

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

- en matière de programme :
 - le projet maintient une programmation mixte de commerce et de logements ;
 - la destination du commerce n'est pas précisée et doit être limitée à 150 m² bruts prévus par le PRAS en zone d'habitation, alors que la demande présente une superficie de 148 m² nets ;
 - les 2 nouveaux logements sont relativement mal orientés, autocentrés et peu respectueux de leur contexte bâti ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose d'une part, une augmentation volumétrique en toiture qui ne participe à aux qualités d'habitabilité de ce nouveau logement, ni à la garantie de l'intimité des habitations périphérique, et d'autre part, une dé-densification bâtie afin de faire place à une zone de pleine terre ce qui est, par contre, appréciable ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet améliore sensiblement les qualités paysagères de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg, et y prévoit un grand nombre d'emplacements de stationnement, inhérents à l'occupation de la parcelle ;
 - le projet propose la création d'un espace de pleine terre créant la jonction entre les 2 bâtiments. Néanmoins, ce jardin ne bénéficiera pas de beaucoup d'ensoleillement ;
 - certaines toitures plates seront verdurisées, ce qui n'est pas une option mais bien une obligation prévue par le RRU ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit 6 emplacements de stationnement non couverts au niveau de la zone de recul de la chaussée d'Alseberg, et ce en contradiction avec le prescrit du RRU en la matière ;

- un garage est prévu du côté de la rue du Doyenné ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et le projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, car ne prévoit pas d'augmentation de superficie imperméable par rapport à la situation existante de fait ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - le projet opte pour l'extension du gabarit des constructions en infraction, notamment en ce qui concerne l'étage au – dessus de l'entrepôt ;
 - le nouveau volume n'est pas en adéquation avec les gabarits des autres constructions en intérieur d'îlot, notamment la maison voisine de droite ;
 - le projet porte atteinte, de par ses ouvertures et terrasses périphériques, à l'intimité des logements voisins ;
 - le projet ne prévoit, toutefois, l'aménagement de zones de pleine terre au profit des logements, mais qui recevront peu d'ensoleillement ;
 - le projet supprime le volume construit à la place de l'ancienne cour, laquelle est accessible tant par la chaussée d'Alseberg que par la rue du Doyenné. Cet espace est aménagé de manière paysagère, pouvant servir d'espace de transition entre l'activité mixte et le logement (affectation principale de la zone) ;
 - la zone de recul, très profonde par rapport à l'alignement de la chaussée d'Alseberg, participe à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot, et notamment en lien avec les logements proches de ce côté. Cet aménagement nécessite d'être hiérarchisé et verdurisé davantage ;
 - l'activité économique telle que proposée et non spécifiée pourrait porter atteinte à l'habitabilité des logements bordant la parcelle et sis en intérieur d'îlot ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - le projet opte pour le maintien du gabarit général des constructions en infraction, lesquelles s'organisaient actuellement en coursive le long des limites mitoyennes. Cette organisation permettait l'éclairage zénithal de l'atelier par des lanterneaux de dalles de verre. Les volumes de la situation existante de fait ont déjà été modifiés ;
 - le projet propose la couverture du cœur de la toiture en vue d'y aménager un vaste logement unifamilial de 3 chambres à coucher. Le logement est prévu en mitoyenneté avec un logement en intérieur d'îlot (n° 29 b), lequel se développe sur 2 niveaux et sur une superficie bien moindre, et bénéficie de zones de jardin de pleine terre ;
 - les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et de volume ne tiennent pas compte du bâti existant en intérieur d'îlot (situation existante de droit couverte par permis d'urbanisme), ni des vis – à – vis par rapport aux fronts bâtis le long de la chaussée d'Alseberg et de la rue du Doyenné ;
 - le projet porte atteinte à l'ensoleillement de la maison voisine de droite sise en intérieur d'îlot ;
 - l'extension en toiture est également intrusive vis – à – vis du jardin de la maison 33 rue du Doyenné, ce qui augmente la promiscuité ;
 - le projet, tel que présenté, présente une forte densification du bâti en intérieur de l'îlot (augmentation du bâti de la situation existante de fait comparée à la situation existante de droit) ;
 - le projet de densification prévoit, certes, la création de zones de pleine terre pour le nouveau logement inférieur, et des toitures vertes pour le logement supérieur ;
 - les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ne sont donc pas justifiées et ne participent pas au bon aménagement des lieux ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - le projet améliore les qualités paysagères de la zone de recul, mais prévoit tout de même 6 emplacements de stationnement alors que les avis liés aux précédents dossiers les limitaient à 4 ;
 - le projet prévoit des zones de pleine terre plantées d'arbres notamment, ce qui améliore la lisibilité de cette zone depuis la chaussée d'Alseberg ;

- toutefois, le projet propose de privatiser les zones engazonnées par rapport aux zones carrossables le long de la façade de la chaussée, en prévoyant des dispositifs fixes (clôtures, bacs à plantes, ...) et la plantation d'un arbre à haute tige par zone plantée (de part et d'autre de l'accès). Ceci en vue, notamment, de garantir les qualités d'habitabilité des logements du rez-de-chaussée ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - le projet améliore sensiblement les qualités paysagères de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg, et y prévoit un grand nombre d'emplacements de stationnement, inhérents à l'occupation de la parcelle ;
 - le projet propose la création d'un espace de pleine terre créant la jonction entre les 2 bâtiments. Néanmoins, ce jardin ne bénéficiera pas de beaucoup d'ensoleillement ;
 - certaines toitures plates seront verdurisées, ce qui n'est pas une option mais bien une obligation prévue par le RRU ;

Considérant que la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, 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 18/05/2022
Objet n° 11

Dossier 16-45784-2021 - Enquête n° 063/2022

Demandeur : c/o Monsieur et Madame Gauthier Lambeau et Natacha Ide

Situation : Rue de Percke 127C Rue de Percke 127B

Objet : étendre le rez-de-chaussée du côté jardin pour la création d'un espace bureau et réaménager la terrasse

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45784-2021 introduite, en date du 10/03/2021, modifiée (documents indicés A et B et datés du 22/11/2021) le 04/02/2022 en application de l'article 191 §5 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par c/o Monsieur et Madame Gauthier Lambeau et Natacha Ide ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale du côté du jardin pour la création d'un espace de bureau, à réaménager la terrasse et à construire une piscine sur le bien sis rue de Percke 127B-127C;

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" (A.R du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°6 du permis de lotir (PL) n°203 modifié par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 27/01/1987 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que l'occupation au sol du projet dépasse 1/6 de la superficie nette de la parcelle;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que l'occupation au sol du projet dépasse 1/6 de la superficie nette de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "Toiture", en ce que l'extension présente une toiture plate à la place d'une toiture à versant;
 - non-respect de l'article n°1.6 qui prescrit "Matériaux", en ce que l'extension se compose d'une toiture couverte de sedum au lieu de tuiles ou d'ardoises;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le projet contrevient encore aux prescrits urbanistiques du PPAS et du PL acceptés par tous les habitants de ce lotissement ;*
- *Il n'y a plus de marge possible pour une éventuelle extension par rapport au taux d'emprise et l'exception ne doit pas devenir la règle ;*
- *Le projet ferait passer le taux d'emprise à 17,88 % contre 16,66% autorisé par le PPAS ;*
- *Cette augmentation du taux d'emprise priverait l'habitation 127b de ses éventuels droits à construire. Le coefficient E/S après délivrance du permis serait de 18,68 % pour le voisin 127 C et de 17,07 % pour le voisin 127b ce qui entraîne un déséquilibre ;*
- *Si dans le futur le 127 b devait introduire la même demande pour une extension de 20.40 m2, le coefficient E/S sur la globalité de la parcelle passerait à 19.12 % contre 16.66 % autorisé par le PPAS. Il n'est pas acquis qu'un tel dépassement serait autorisé par les autorités;*

- Une délivrance de permis au 127 c serait donc discriminatoire et confiscatoire au détriment du 127 b;
- la clause 2.b du contrat de lotissement stipule clairement que sauf accord préalable et écrit du propriétaire du bâtiment mitoyen érigé sur le même lot, aucune modification à l'architecture et à l'harmonie des façades ne pourra être apporté;
- aucune demande d'accord préalable a été adressé, demande qui serait rejeté;
- Le demandeur ne justifie pas suffisamment à déroger aux règles par rapport aux dispositions d'architecture ;
- L'harmonie et l'esthétique des immeubles avoisinants ne sont pas respectées ;
- La terrasse ne peut excéder une longueur de 2/3 de la largeur de la façade ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

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

10/03/2021 : dépôt de la demande;

09/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/06/2021: réception des compléments;

08/08/2021: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2021 au 08/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué ;

Vu l'avis de la Commission de concertation, qui revêt un caractère conforme ;

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME ET DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

09/11/2021 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

30/12/2021 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

04/02/2022: dépôt de plans modifiés en application de l'article 191, §5 du CoBAT ;

10/03/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité :

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 une prédominance de la fonction résidentielle. Il se caractérise également par la prédominance d'espace végétal que le plan particulier d'affectation du sol a désigné sous la dénomination de « zone d'habitat dans la verdure », en déterminant des indices de densité bâtie et des taux d'emprise des constructions sur le sol;
- Dans ce quartier, la rue de Percke se présente comme une voirie locale étroite, pavée et longeant le cours du Verrewinkelbeek;
- La perspective du tronçon de rue le long duquel la villa 127 c s'implante est cadrée par la végétation (prairie, zone de jardin végétalisée,...);
- La parcelle cadastrée Section H, n°56 / 2 P 74 P0001, sur laquelle porte la demande constitue le lot 6 du permis de lotir n°203 et comprend deux habitations jumelées et mitoyennes qui sont solidairement liées par les indices de densité maximale édictés pour ce lot;
- L'habitation concernée par la demande se situe à gauche de cet ensemble de 2 maisons;
- Dans l'aménagement existant, cette parcelle (16 ares et 51 centiares d'après le formulaire de demande, 16 ares et 05 centiares d'après la modification du permis de lotir délivrée le 27/01/1987) est répartie en deux grands jardins par le biais d'une haie mitoyenne. La parcelle se compose également de voiries d'accès menant aux garages arrières de chacune des habitations;
- La maison n°127 c sur laquelle porte la demande :
 - se caractérise donc comme une villa à 3 façades,
 - présente un gabarit R+1+T et est implantée en recul de l'alignement,
 - comporte au rez-de-chaussée, une annexe arrière accueillant un garage,
 - ne possède pas de sous-sol,
 - présente une typologie architecturale qui se compose de façades recouvertes d'un parement en brique de ton ocre, de menuiseries en bois de ton gris et d'une toiture en ardoises noires;
- est agrémentée d'une vaste terrasse en bois;

- La maison de droite (n°127 b) qui lui est jumelée sur le même fonds au sens du plan particulier d'affectation du sol (minimum 14 ares par parcelle et minimum 7 ares par logement) présente pratiquement les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que l'habitation visée par la demande;
- La maison de gauche (n°127 d) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et d'esthétique architecturale que l'objet de la demande, étant jumelée à la maison sise au n°127E, sur le lot 5 du permis de lotir n°203 (17ares et 26 centiares selon le permis de lotir en vigueur);
- La parcelle se situe un niveau plus haut que la rue de Percke. Les jardins situés à front de la rue comportent notamment un talus densément végétalisé, et il en va de même pour le fond de la parcelle
- Ces deux habitations ont fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-29793-1986,

Considérant que la demande modifiée – indices A et B - propose les actes et travaux suivants :

Différents aspects de la demande initiale sont maintenus, dont :

- La construction d'une extension :
 - d'une emprise au sol de 2,59 m x 8 m (11,6 m² nets),
 - sur un niveau, vers le jardin qui se situe à l'avant-plan de la maison,
 - recouverte d'un toit plat (Sedum);
- La modification de la terrasse en bois donnant dans le jardin;

Différentes modifications ont été apportées par rapport au projet initial

- La suppression de la piscine de 39,50 m²;
- Le remplacement du bardage bois de l'extension par de la brique de parement de ton ocre ;

Considérant que la demande modifiée se caractérise comme suit :

- Le programme de l'habitation consiste uniquement en l'ajout d'une pièce supplémentaire;
- L'implantation de l'habitation est légèrement modifiée par le biais de la nouvelle extension entraînant également une modification de gabarit en façade avant pour cette annexe;
- La surface de la terrasse en bois est réduite par le biais de cette extension;

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

- Considérant que l'habitation visée par la demande fait partie d'un permis de lotir qui vise à former un ensemble cohérent entre 5 habitations faisant partie d'un même groupe (127, 127 b, 127 c, 127 d et 127 e) et que le projet d'extension ne nuit pas à la cohérence de cet ensemble au regard de ses proportions réduites ;
- Considérant que l'habitation fait partie d'une seule et même parcelle pour laquelle les prescriptions du PPA et du permis de lotir visent à limiter le taux d'occupation au sol et que l'augmentation du taux d'occupation au sol engendrée par le projet entraîne un dépassement de la limite maximum d'emprise possible ce qui de facto rend plus incertain un potentiel projet d'extension pour le voisin copropriétaire de la maison jumelée située sur ce même lot;
- Considérant que l'extension du rez-de-chaussée n'entraîne pas d'impact sur le voisin dans la mesure où elle ne dépasse pas l'habitation voisine (n°127 b) et que son traitement architectural, bien que ne respectant pas totalement les prescriptions du permis de lotir, ne rompt pas de manière significative avec l'ensemble formé par ces 5 habitations ;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de densité bâtie :
 - la densité bâtie constitue une des données essentielles du plan particulier d'affectation du sol et partant, du permis de lotir;
 - le permis d'urbanisme n°16-29793-1986 qui a autorisé la construction des deux villas jumelées révèle les indices de densité suivants :
 - une superficie de parcelle de 1.596,91 m²;
 - une emprise au sol du rez-de-chaussée de 276,60 m², soit 17,32%, valeur au-delà du taux de 16,66% maximal édicté par le permis de lotir et le plan particulier d'affectation du sol. Ce dépassement d'emprise équivaut à ± 10 m² bâtis au sol;
 - un indice plancher / sol (P/S) de 0,29, valeur qui laisse un potentiel de 12,50 m² de construction complémentaire avant d'atteindre la valeur maximale de 0.30, édictée par le plan particulier d'affectation du sol et le permis de lotir, cette possible extension étant logiquement à situer à l'étage, sans extension d'une emprise au sol déjà excessive;
 - la demande modifiée renseigne une parcelle d'une contenance de 1.686 m², supérieure de 81 m² à celle renseignée au permis de lotir et de 89,09 m² à celle renseignée dans le permis d'urbanisme qui a autorisé la construction des maisons.

- Les nouvelles données dans la demande modifiée ont été établies par un relevé de géomètre et un calcul contradictoire de toutes les emprises;
- en matière de programme :
 - la demande modifiée supprime la piscine de la version précédente du projet;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la demande modifiée maintient la nouvelle extension qui n'entraîne pas de nuisance en terme de gabarit et d'implantation sur le voisin n°127b;
 - elle s'implante sans devoir créer de mur œillère qui impacterait la maison jumelée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande modifiée supprimant la piscine et maintenant l'extension de l'habitation ne modifie que très légèrement la surface de jardin;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la piscine étant supprimée dans la demande modifiée, la gestion des eaux de pluies et d'égouttage n'est plus impactée;
 - la gestion des eaux de pluies ainsi que l'égouttage ne sont pas repris dans le projet;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la typologie architecturale de la nouvelle extension s'intègre en partie dans l'ensemble formé par les 5 habitations dans la mesure où la demande modifiée prévoit un parement identique au volume principal de l'habitation (brique de parement de ton ocre) . Toutefois, l'extension dans le projet modifié est maintenue avec une toiture plate ce qui contraste avec les constructions voisines ;

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,
 - Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que l'occupation au sol du projet dépasse 1/6 de la superficie nette de la parcelle. Ce dépassement du taux d'occupation entraîne un déséquilibre de superficie avec l'habitation voisine et rompt avec les prescriptions du permis de lotir et du plan particulier d'affectation du sol;
 - non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "Toiture", en ce que l'extension dans le projet modifié est maintenue avec une toiture plate à la place d'une toiture à versant. Cette nouvelle extension à toiture plate ne présente pas d'impact sur le voisin ou le paysage général des lieux et permet le maintien en l'état des fenêtres situées de ce côté de l'étage. Toutefois, cela entraîne une exception par rapport aux habitations voisines qui possèdent toutes des toitures à versants ;
 - non-respect de l'article n°1.6 qui prescrit "Matériaux", en ce que l'extension se compose d'une toiture plate qui n'est ni en ardoise ni en tuiles dont la forme et la couleur ne s'harmonisent pas avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants ; elle est cependant recouverte de végétation et sera peu visible, la maison étant implantée en surplomb de la rue de Percke ;
 - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que l'occupation au sol du projet dépasse 1/6 de la superficie nette de la parcelle ce qui a un impact direct sur le voisin n°127 b concerné par cette prescription et formant un ensemble indivisible avec l'habitation visée par la demande;

Considérant qu'il s'avère, après modification de la demande, que le taux d'emprise au sol dérogatoire au PPAS et au PI, ressort d'un aspect des constructions auquel le CoBAT permet de déroger,

Considérant que cette dérogation, de l'ordre de 1% par rapport à la norme, est acceptable, notamment en ce que l'extension s'implante dans un angle que forment les volumes bâtis, avec un impact visuel limité et habituel dans ce type d'urbanisation, tant depuis la rue de Percke que depuis le jardin de la maison jumelée

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, article 1.3, et permis de lotir, articles n°1.3, n°1.5 et n°1.6