

Séance du 08 janvier 2025 / Zitting van 08 januari 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

1) 256/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47678-2024

Situation : Chaussée d'Alseberg 368-370

(Mettre en conformité la fusion de l'appartement du 4^{ème} étage et celui des combles (création d'un duplex deux chambres), construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate)

Uniquement pour avis de la CC :

2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47809-2024

Situation : Rue Colonel Chaltin 85

(Mettre en conformité des sorties de chaudière et de séchoirs)

3) 255/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47491-2024

Situation : Chaussée de Waterloo 1163A

(Rehausser les murs de façades de la maison arrière, remplacer sa toiture par une toiture plate, créer des nouvelles baies, modifier sa typologie architecturale et aménager une terrasse à front de cette maison)

Uniquement pour avis de la CC :

4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47602-2024

Situation : Rue des Fidèles 26

(Mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et le remplacement du revêtement de toiture, l'aménagement du jardin et des modifications intérieures)

5) 257/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47798-2024

Situation : Avenue Achille Reisdorff 50

(Démolir et reconstruire une extension avec légère rehausse du mitoyen droit et aménager le talus)

6) 254/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47578-2024

Situation : Rue de Linkebeek 17

(Démolir un bâtiment existant et construire un immeuble de deux logements)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

Séance du 08/01/2025

Objet n°01

Dossier 16-47678-2024 - Enquête n°256/24

Situation : Chaussée d'Alseberg 368-370

Objet : créer un duplex deux chambres s'entendant du 4^{ème} étage au 5^{ème} étage, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47678-2024 introduite en date du 15/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un duplex deux chambres s'entendant du 4^{ème} étage au 5^{ème} étage, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate sur le bien sis chaussée d'Alseberg 368-370;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 §1.2° qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que la rehausse du mur mitoyen dépasse de plus de 3 m le voisin le moins profond;
 - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "Toiture - hauteur", en ce que la rehausse du mur mitoyen dépasse la construction voisine la plus basse;
 - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "Toiture - lucarne", en ce que la lucarne dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 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 :

15/07/2024 : dépôt de la demande;

09/08/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/10/2024: réception des compléments;

25/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

09/12/2024 au 23/12/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/01/2025 : 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 :

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/11/2024. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est un axe structurant cadré par des fronts bâtis continus;
- L'immeuble n°368-370 sur lequel porte la demande forme un ensemble architectural et se compose de 9 logements aux étages et de 2 commerces au rez-de-chaussée. La situation de droit du bien fait état de 10 logements dont 1 loge du concierge qui ne s'apparente pas à un logement. La situation de fait présente 2 logements supplémentaires au niveau R+5 ce qui représente une infraction urbanistique dans la mesure où en situation de droit, le R+5 n'accueille pas de logements. L'immeuble présente un gabarit R+4+Toit à la Mansart. Sa typologie architecturale se compose de loggias, d'un parement en brique de ton rouge, de châssis en bois de ton vert aux étages, d'ornementations, de bandeaux en pierre blanche et de balcons en façades avant et arrière;
- L'immeuble de droite (n°374) est un immeuble de logements accueillant un commerce au rez-de-chaussée. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique rouge, de pierre blanche, d'un rez-de-chaussée en brique peint en gris et d'ornementations;
- L'immeuble de gauche (n°366) est un immeuble de logements présentant un gabarit R+3. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton brun, de châssis blanc et de pierre grise;

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

- L'aménagement d'un duplex 2 chambres s'entendant du R+4 au R+5;
- Le réaménagement intérieur du logement du R+4;
- L'aménagement d'une terrasse sur la partie de la toiture plate;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce qu'un duplex 4 chambres est créé;
- Le gabarit de l'immeuble est inchangé;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée en ce que les vitrines du rez-de-chaussée ont été modifiées sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;

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

- Considérant que l'immeuble visé par la demande se situe le long d'un axe structurant;
- Considérant que le quartier dans lequel se situe le projet est mixte de fonctions et est proche de transports en commun;
- Considérant que le projet augmente la mixité en sein de l'immeuble ce qui est cohérent par rapport au contexte urbain dans lequel l'immeuble se situe;
- Considérant que l'immeuble présente un étage sous-comble aux proportions généreuses;
- Considérant que la situation de fait présente une infraction urbanistique par la création d'un logement de petites dimensions au niveau de l'étage sous-comble;
- Considérant que le projet améliore la situation par la fusion du logement infractionnel au logement du 4^{ème} étage ce qui permet de créer un duplex répondant aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la création d'une lucarne en façade arrière ne porte pas atteinte à la typologie architecturale de l'immeuble;
- Considérant que cette lucarne augmente significativement le confort du 5^{ème} étage qui abrite le séjour du duplex;
- Considérant que la création de cette lucarne permet de connecter le séjour à un espace extérieur ce qui est judicieux;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse d'environ 33 m² sur la totalité de la surface de la toiture plate et entraîne le rehaussement du mur mitoyen;
- Considérant que cette nouvelle terrasse bien qu'elle soit judicieuse pour un duplex 2 chambres entraîne un important effet mirador et des dérogations au Titre I du RRU par le rehaussement du mur mitoyen;
- Considérant qu'au regard de ces aspects, la terrasse telle que proposée n'est pas acceptable;
- Considérant que les vitrines du rez-de-chaussée ont été modifiées sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- Considérant que les modifications de la façade au rez-de-chaussée sont regrettables mais que la demande ne porte pas sur la mise en conformité de ces travaux;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à :

- l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la modification du logement du 4^{ème} étage par la création d'un duplex est cohérente par rapport au contexte urbain (proche de transports en commun et de commodités commerciales);
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - la création d'une lucarne en façade arrière n'est pas de nature à porter atteinte à la typologie architecturale de l'immeuble dans la mesure où elle n'est pas visible depuis l'espace public;
 - la lucarne permet d'augmenter le confort du séjour du 5^{ème} étage ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la rehausse du mur mitoyen entraînée par l'aménagement d'une surface importante de terrasse ne peut pas s'envisager car elle augmente l'impact visuel du mur mitoyen aveugle par rapport aux constructions voisines;

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

- Réduire les dimensions de la terrasse de telle sorte à avoir 1,90 m de retrait par rapport à la limite mitoyenne avec les voisins n°161 et n°159 et à avoir un retrait d'1,50 m par rapport à la limite arrière du bâtiment;
- Supprimer la rehausse de mur mitoyen du côté des voisins n°161 et n°159 ;
- Mettre en évidence la partie de façade à rue visée par la demande et griser la partie de cette façade ne faisant pas partie de la demande;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la création d'un duplex est acceptable;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la terrasse et la rehausse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse de mur mitoyen n'est pas acceptable;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 (toiture - lucarne) 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 08/01/2025
Objet n°02

Dossier 16-47809-2024 - Avis de la Commission de concertation
Situation : Rue Colonel Chaltin 85
Objet : mettre en conformité des sorties de chaudière et de séchoirs

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47809-2024 introduite en date du 24/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des sorties de chaudière et de séchoirs sur le bien sis rue Colonel Chaltin 85;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/10/2024 : dépôt de la demande;

20/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/01/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel;
- Dans son tronçon où se situe la demande, la rue Colonel Chaltin est étroite à sens unique de circulation;
- Le bien faisant l'objet de la demande constitue une maison d'accueil pour enfants et s'implante à l'angle que forme la rue Colonel Chaltin avec la rue Henri Van Zuylen;
- Le bâtiment est constitué de 4 ailes dont les circulations sont divisées en 3 cages d'escalier;
- Les constructions sont implantées en recul, créant ainsi une cour intérieure et présentent un gabarit variant de R+1 à R+2+1étage en recul;

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

- La mise en conformité de l'existence de nouvelle sorties en toiture liées à la nouvelle installation de chauffage;

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 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- Les nouvelles sorties sont très peu visibles depuis l'espace public;
- Ces interventions restent limitées par rapport à l'ensemble du site et améliorent fortement le confort des bâtiments et peuvent donc s'envisager,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/01/2025
Objet n°03

Dossier 16-47491-2024 - Enquête n°255/24

Situation : Chaussée de Waterloo 1163A

Objet : rehausser les murs de façades de la maison arrière, remplacer sa toiture par une toiture plate, créer des nouvelles baies, modifier sa typologie architecturale et aménager une terrasse à front de cette maison

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47491-2024 introduite en date du 27/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser les murs de façades de la maison arrière, remplacer sa toiture par une toiture plate, créer des nouvelles baies, modifier sa typologie architecturale et aménager une terrasse à front de cette maison sur le bien sis chaussée de Waterloo 1163A;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - §1.1° qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que le rehaussement des murs de façades s'effectue au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que la hauteur de la toiture, au-delà de la profondeur maximale autorisée, dépasse la construction voisine la plus basse;
 - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "Maintien d'une surface perméable", nulle et non-avenue;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 inclus et l'absence de réclamation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/03/2024 : dépôt de la demande;

16/08/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/10/2024 : réception des compléments;

25/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

09/12/2024 au 23/12/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/01/2025 : 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 :

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/11/2024. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions;

- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo est un axe structurant important cadré par des fronts bâtis continus;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose de deux constructions : un immeuble implanté à front de voirie et un bâtiment arrière situé en fond de parcelle;
 - L'immeuble n°1163A situé à front de rue est un immeuble comprenant 3 logements et un commerce au rez-de-chaussée. Il s'implante à l'alignement et se compose d'un porche d'entrée qui longe le mitoyen de droite et donne accès à une cour et à un bâtiment arrière. Il présente un gabarit R+2+ Mansart;
 - Le bâtiment arrière sur lequel porte la demande accueille un seul logement qui a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2005 (PU n°16-47491-2024). Il présente un gabarit Rez+T avec toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton blanc, de châssis en PVC de ton gris foncé et d'une toiture en ardoise;
 - La cour intérieure se compose d'un jardin d'environ 21 m² et d'une terrasse et d'un chemin d'environ 13 m². Le permis de 2005 mettait en évidence l'existence d'un arbre dans la cour mais celui-ci a abattu sans permis d'urbanisme;
- La maison de droite (n°1163) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que l'immeuble visé par la demande. Il se compose également d'un commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- La maison de gauche (n°1163b) présente les mêmes caractéristiques d'implantation que l'immeuble visé par la demande. Toutefois, il présente un gabarit R+3 avec toiture plate. Le rez-de-chaussée accueille un portique d'entrée permettant d'accéder aux logements situés en intérieur d'ilot;

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

- Le rehaussement des murs de façade du bâtiment arrière avec cimentage peint en rouge ;
- Le remplacement de la toiture à versants par une toiture plate;
- La mise en conformité de l'abattage d'un arbre;
- La modification des baies en façade avant du bâtiment arrière;
- L'aménagement d'une terrasse dans le jardin;
- La modification de la typologie architecturale : façade brique modifiée en crépis de ton blanc et châssis PVC modifié en aluminium de ton gris anthracite;
- L'aménagement d'une toiture verte extensive;

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

- Le programme du bâtiment arrière est inchangé;
- Le gabarit du bâtiment arrière est modifié en ce qu'il est rehaussé pour la création d'une toiture plate;
- La typologie architecturale du bâtiment arrière est modifiée par le remplacement de la brique par du crépi de ton blanc et par le remplacement des châssis PVC en aluminium de ton gris anthracite;
- La zone de cours et jardin est modifiée par l'abattage d'un arbre et l'aménagement d'une terrasse;

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

- Considérant que le logement situé dans le bâtiment arrière de la parcelle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2005;
- Considérant que le bâtiment arrière est resté conforme à ce permis d'urbanisme sauf en ce qui concerne la cour;
- Considérant que ce bâtiment arrière est mitoyen à une servitude de passage, un parking et un bâtiment arrière à la parcelle voisine;
- Considérant que le projet prévoit des rehausses de murs mitoyen de telle manière à offrir une hauteur sous-plafond continue de 2,50m pour la chambre ce qui répond aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que ces rehausses ne portent pas atteinte aux parcelles voisines dans la mesure où il s'agit d'espaces soit déjà construits soit voués à ne pas être construits (servitude de passage);
- Considérant que l'aménagement d'une toiture plate verte extensive s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
- Considérant que le remplacement du parement en crépis et des châssis en aluminium ne porte pas atteinte à la typologie architecturale du bâtiment dans la mesure où il est non-visible depuis l'espace public;
- Considérant, toutefois, que la mise en place d'un enduit de teinte rouge pour les rehausses de pignon contribue à renforcer l'effet « patchwork » de cette façade visible depuis la servitude de passage ce qui n'est pas qualitatif ;
- Considérant que l'abattage d'un arbre à haute tige est regrettable dans le contexte actuel du réchauffement climatique;

- Considérant que la parcelle présente une haute densité bâtie;
- Considérant que la surface dévolue à la pleine terre est insuffisante par rapport à la densité bâti;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - le rehaussement des murs de façades s'effectue au-delà des 3/4 de la profondeur de la parcelle;
 - la hauteur de la toiture, au-delà de la profondeur maximale autorisée, dépasse la construction voisine la plus basse;
 - compte tenu de la présence d'une servitude de passage et d'une parcelle voisine densément bâtie, les rehausses du bâtiment arrière n'hypothèquent pas le développement des parcelles voisines;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) – nulle et non avenue dans la mesure où les espaces imperméables dans la zone de jardin ne dépassent pas le seuil de superficie imperméable admissible ;

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

- Prévoir un enduit uniforme sur l'ensemble du pignon ;
- Augmenter la surface de pleine terre dans la zone de cours et jardin;
- Planter un arbre à moyenne tige dans la zone de cours et jardin;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les rehausses du bâtiment arrière sont acceptables;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne visent que la zone de cours et jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la surface de pleine terre doit être augmentée;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/01/2024
Objet n°04

Dossier 16-47602-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue des Fidèles 26

Objet : mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et le remplacement du revêtement de toiture, l'aménagement du jardin et des modifications intérieures

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47602-2024 introduite en date du 12/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et le remplacement du revêtement de toiture, l'aménagement du jardin et des modifications intérieures sur le bien sis rue des Fidèles 26;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/06/2024 : dépôt de la demande;

27/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/10/2024 : réception des compléments;

10/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/01/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en affectations de commerce, de logement et d'équipement;
- Dans ce quartier, la rue Xavier De Bue est un des axes du noyau commercial dynamique du centre d'Uccle, dans la perspective urbaine qui relie l'Eglise Saint-Pierre à l'ancienne maison communale;
- L'îlot sur lequel porte la demande présente de nombreuses parcelles traversant la totalité de l'îlot, la rue des Fidèles desservant les fonds de ces parcelles;
- Ces fonds de parcelles ont fait l'objet de plusieurs nouvelles constructions et transformations;
- La parcelle concernée par la demande est séparée, depuis l'origine, de la parcelle accessible depuis la rue Xavier De Bue;
- La maison n°26, comporte un bâtiment construit à la fin du XIX^{ème} siècle et a subi des transformations en situation de fait;
- Le jardin a été traité avec des gradins recouverts de graviers, et seule une petite bande, en fond de parcelle, comporte un aménagement paysager;
- La maison mitoyenne de droite, n°28, date de la même époque et comportent des typologies similaires;
- Celle de gauche, n°24 a été récemment construite suite à l'octroi d'un permis d'urbanisme datant de 2019 et elle comporte une typologie plus contemporaine avec une toiture plate et des menuiseries en aluminium de teinte anthracite;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - L'aménagement en gradin du jardin avec pose d'une terrasse en bois et du gravier;
 - Le remplacement des châssis en bois de ton blanc et de la porte d'entrée et de garage en bois de ton vert, par des châssis en PVC de ton bleu foncé;
 - Le remplacement du revêtement de toiture en tuiles de ton rouge par des ardoises de ton noir;
 - La pose d'un volet devant l'accès carrossable;
 - Le réaménagement spatial de l'habitation;

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

- Aucun plan de la situation de droit, n'a été retrouvé et au regard de la typologie de la façade avant, il est considéré, qu'il s'agit d'une maison unifamiliale datant de la fin du XIX^{ème} siècle;
- Les modifications au niveau de la façade avant, datent de 2010 et n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme;

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

- en matière de programme :
 - bien que suivant l'historique, cette habitation unifamiliale ait comporté un temps plusieurs ménages, elle a été restituée en maison unifamiliale et a fait l'objet de transformations intérieures, sans modifications structurelles en 2021, afin d'améliorer l'habitabilité;
 - les locaux habitables comportent des dérogations légères en terme de surface nette éclairantes avec un déficit entre 0,11 et 0,95m²;
 - cependant, la situation de droit n'ayant pu être analysée au regard de la situation de fait, il peut être considéré que cette situation était préexistante en fonction de l'aménagement initial et considérant que ces dérogations sont minimales, elles sont acceptables;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit et l'implantation semblent identiques à la situation de droit, en fonction du reportage photographique de Bruciel;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement du jardin, maintient une surface perméable et permet de retrouver le niveau de la parcelle de fond;
 - cet aménagement comporte 3 gradins et 4 niveaux, le plus bas avec un revêtement de terrasse en bois, le second avec un revêtement en gravier, perméable et le 3^{ème}, une fine bande en pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le remplacement des châssis en bois de ton blanc et de la porte d'entrée et de garage en bois de ton vert, en plus de la pose du volet en PVC, sont préjudiciable par rapport à la typologie de la fin du XIX^{ème} siècle de la façade;
 - En effet, autant le matériau en PVC non pérenne et peu écologique que la teinte bleue foncé et une typologie de la fin des années 1990, n'ont aucune cohérence ni par rapport à l'immeuble ni par rapport aux habitations environnantes ayant conservé en majorité leur éléments typologiques originels;

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

- Restituer l'ensemble des menuiseries, à savoir, les châssis, la corniche, les portes d'entrée et de garage en bois et dans une teinte entre le clair et le moyen (avec un début des travaux dans les 9 mois de la notification de la délivrance du permis d'urbanisme);
- Supprimer le volet en PVC au niveau du porche et proposer une porte en ferronnerie de typologie proche du n°31 de la rue des Fidèles;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux, typologies et teintes
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le patrimoine doit être restitué;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme, article n°10 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 08/01/2025
Objet n°05

Dossier 16-47798-2024 - Enquête n°257/24

Situation : Avenue Achille Reisdorff 50

Objet : démolir et reconstruire une extension avec légère rehausse du mitoyen droit et aménager le talus

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47798-2024 introduite en date du 21/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une extension avec légère rehausse du mitoyen droit et aménager le talus sur le bien sis avenue Achille Reisdorff 50;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 14 - QUARTIER DU NEKKERSGAT approuvé par arrêté royal en date du 11/07/1955 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°14:
 - non-respect de l'article n° B gabarit qui prescrit - Toitures : à versants ou versants à la Mansarde combinés, couvertes de tuiles ou ardoises à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des versants sur l'horizontale : 30° minimum. ", en ce que l'extension présente une toiture plate (verdurisée);
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "2° la toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës ", en ce que l'extension nécessite une rehausse en mitoyenneté;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/10/2024 : dépôt de la demande;

22/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/12/2024 au 23/12/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/01/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est homogène par le gabarit, les matériaux et l'implantation des maisons qui datent pour la plupart des années 1950;
- La maison sur laquelle a fait l'objet de transformations et d'un permis d'urbanisme en 2013 (PU n°16-41311-2013) qui a autorisé :
 - L'aménagement d'un cabinet médical au demi-sous-sol par la suppression du garage, l'aménagement d'une salle d'attente, un cabinet de consultation et un bureau;
 - Un aménagement planté de la zone de recul à la place de la rampe de garage, la différence de niveau est franchie par quelques marches;
 - La construction d'une lucarne sur chacun des versants de la toiture en vue d'aménager deux chambres et une salle de douche dans les combles;

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

- La démolition de la véranda existante;
- La construction d'une extension à toiture plate et verdurisée en lieu et place de la véranda;
- Le réaménagement du jardin et la création d'une terrasse nécessitant le remaniement des niveaux existants au droit de celle-ci;

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

- La situation existante correspond au dernier permis octroyé : la véranda avait bien fait l'objet d'une mise en conformité;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant :
 - un agrandissement des pièces de vie;
 - une meilleure fluidité entre les espaces;
 - davantage de luminosité aux pièces de vie par la création d'une grande baie vitrée côté jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit sur la même profondeur que la véranda existante, ce qui limite son impact sur l'environnement proche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose un aménagement extérieur de qualité qui permet d'offrir des terrasses de belles dimensions à des niveaux différents pouvant bénéficier d'un ensoleillement suffisant tout en respectant les niveaux existants en périphérie de parcelle;
- en matière d'aspects patrimoniaux et architecturaux :
 - les châssis en PVC ont été autorisés dans le précédent permis (PU n°16-41311-2013), bien que cela soit peu qualitatif;
 - mais ce n'est pas le cas pour le caisson à volet à l'étage en façade avant : il y a lieu de l'enlever afin de retrouver la façade d'origine dans son ensemble et afin de retrouver son élégance ;

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 pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :

- La rehausse du mitoyen droit est de dimension limitée (70cm au point le plus haut). En effet, le projet prévoit une extension d'une hauteur sous plafond de 2.54m, ce qui n'est pas excessif;
- Cette rehausse ne portera que peu de préjudices à l'ensoleillement du bâtiment voisin de par l'orientation de la parcelle (jardin plein sud pour tous);

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS :

- La toiture proposée (plate et verdurisée) sera moins impactante qu'une toiture à versant et permet d'offrir un visuel plus esthétique depuis les chambres de la maison faisant l'objet de la demande et depuis les chambres de la maison mitoyenne;

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

- Supprimer le caisson à volet en façade avant;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne qu'un caisson à volet;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant sera davantage élégante;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des 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 en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi des dérogations au plan particulier d'affectation du sol article B et au règlement régional d'urbanisme, article n°6 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 08/01/2024
Objet n°06

Dossier 16-47578-2024 - Enquête n°254/24

Situation : Rue de Linkebeek 17

Objet : démolir un bâtiment existant et construire un immeuble de deux logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47578-2024 introduite en date du 29/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un bâtiment existant et construire un immeuble de deux logements sur le bien sis rue de Linkebeek 17;

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°46bis Fond de Calevoet (AGRBC 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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°0.B.d matériaux qui prescrit "Les matériaux extérieurs seront : les maçonneries : la brique rugueuse rouge-brun, la pierre bleue, les maçonneries enduites ou ne conservant pas leur teinte naturelle, ou encore d'une autre nature que celle décrite ci-dessus, auront une tonalité blanc nuancé. Les structures en bois, d'aspect naturel ou teinté, sont tolérés. Les menuiseries : celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes. La couverture : tuiles rouges, les matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge", en ce que les maçonneries en façade avant sont de teinte grise et la couverture en zinc à joints debout;
 - non-respect de l'article n°0.B.k hauteur qui prescrit "Les bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement, auront une hauteur pouvant varier entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche. Ils devront être composés de manière à former un ensemble architectural harmonieux avec les constructions qui leur sont contiguës", en ce que la corniche est à plus de 8m et l'alignement de l'ensemble n'est pas respecté;
 - non-respect de l'article n°0.B.m toiture qui prescrit "Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum. Les toitures à la Mansard sont interdites. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40°. Il est prévu des dérogations à la forme des toitures pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques des constructions contiguës existantes. Les combles sont habitables", en ce que la toiture à une pente de 33° et en ce qu'il est prévu une lucarne en façade arrière;
 - non-respect de l'article n°0.B.n annexes qui prescrit "Les annexes contiguës ne peuvent occuper une largeur de plus des 6/10 de la largeur des façades arrières des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieure à 2.20 m. Un des côtés des annexes peut être construit à la limite de la parcelle dans le cas d'une construction entre mitoyens ou en about. Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de

3.50 m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plate-formes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faitage ne peut se trouver à plus de 4 mètres", en ce que l'annexe fait toute la largeur et à une hauteur de plus de 4m;

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que la toiture dépasse la hauteur des deux toitures mitoyennes et en ce que l'annexe dépasse en hauteur le profil de construction des biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2024 au 23/12/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- gabarit peu intégré dans le contexte bâti;
- la lucarne est trop proche de la mitoyenneté et de forme « bloc » et effet de masse;
- nombre de niveau trop important par rapport au PPAS;
- hauteur prise depuis la nouvelle porte et non l'ancienne, donc la hauteur est dérogatoire. Si l'ensemble s'abaisse, moins d'impacts;
- le prolongement du rez-de-chaussée, induit une annexe contiguë sur toute la largeur de la façade, et déroge au PPAS;
- dépassements en hauteur dérogent également au Règlement Régional d'Urbanisme;
- inquiétudes quant aux débordements des eaux en toiture de l'annexe;
- inquiétudes quant à l'aménagement d'une terrasse en toiture pour le deuxième logement, et ce avec risque de perte d'intimité;
- pas d'arbustes en toiture, et épaisseur faible pour une toiture végétale;
- inquiétudes quant à une perte de luminosité;
- matériaux choisis, non conformes au PPAS et rompent avec l'harmonie des autres habitations, et ce aussi contrairement au PPAS;
- inquiétudes quant aux raccords et étanchéités au niveau des toitures;
- demande d'informations quant à la gestion des eaux pluviales;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/05/2024 : dépôt de la demande;

24/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/10/2024 : réception des compléments;

25/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

09/12/2024 au 23/12/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/11/2024 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 25/11/2024 et émis le 09/12/2024 :

Considérant le projet à savoir la démolition d'une maison existante et reconstruction d'un immeuble de deux appartements

Considérant qu'il est prévu :

- Toiture verte sur une petite zone;
- Panneaux solaires;
- Garage 2 voitures;
- CEP 5.000 litres;
- 3 places vélos;
- Eau citerne utilisée pour robinet en façade arrière pour arrosage;

Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

Avis favorable à condition de :

- Raccorder au minimum tous les WC du projet et le robinet extérieur sur la CEP;
- Gérer le trop-plein de la CEP sur la parcelle (zéro rejet à l'égout) et ce conformément au RCU Eaux;
- Adapter le nombre d'emplacements vélo afin qu'il soit égal au nombre d'oreillers du projet;

De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque :

Nichoirs martinets

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m

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

Nichoirs moineaux

- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.

Nichoirs rouges-queues :

- Dimensions : (L 20 x H 20 x P 30 cm, Chambre : 15 x 21 cm, Trou d'envol : souvent ovale et de 3 à 4,7 cm)
- Matériau : nichoir en ciment de bois, suspente en acier galvanisé.
- Orientation : est, sud-est, à l'ombre (par exemple sous une structure).
- Hauteur : le plus haut possible et au minimum à 2,5 – 3,5 m du sol, à un endroit inaccessible pour de petits carnivores.
- Nombre de nichoirs : installer plusieurs nichoirs dans la même zone.

Nichoirs hirondelles

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/11/2024;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par une grande qualité biologique, végétale et patrimoniale du fait de la présence du ruisseau du Linkebeek, de la délimitation d'une zone de préservation naturelle définie par le PPAS, de la zone verte du PRAS, de la proximité avec un bien classé et d'un arbre repris à l'inventaire scientifique;
- Dans ce tronçon, la voirie est pavée et très étroite, le trottoir à une largeur de 80cm environ;
- La parcelle concernée par la demande, jouxte la parcelle Moulin Crockaert classé par l'Arrêté Royal du 08/08/1988, comme monument les « façades, le mécanisme et le canal d'eau du moulin Crockaert »;
- Cette parcelle comporte en situation existante deux bâtiments, une habitation datant des années 1930, construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-10385-1937 et un garage construit dans les années 1990, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-31768-1992;
- L'habitation et son garage latéral présentent une façade pignon, faisant partie de l'architecture vernaculaire des constructions environnantes;
- La façade est en brique de ton rouge et la toiture en tuiles de même teinte;
- Le bâtiment comporte des annexes en façade arrière, le long de la mitoyenneté de droite;
- Les deux maisons mitoyennes, comportent un faîte parallèle à la voirie et comportent un gabarit R + 1 + Toiture à deux versants;
- La maison mitoyenne de droite, n°15, a été peinte en blanc;
- En dehors des diverses annexes en infraction, le solde de la parcelle est en pleine terre et végétalisée;

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

- La démolition de l'ensemble des constructions sur la parcelle;

- La reconstruction d'un immeuble bi-familiale avec un appartement d'une chambre et un logement de trois chambres;

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

- en matière de programme :
 - le duplex, situé au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, comporte 3 chambres, est accessible depuis le rez-de-chaussée et à la jouissance du jardin;
 - l'appartement au 2^{ème} étage et combles comporte une chambre et l'accès à une terrasse;
 - les deux logements répondent aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et comportent des qualités d'habitabilité, répondant aux besoins actuels;
 - les larges baies vitrées permettent un apport en éclairage qualitatif au sein des espaces de séjour des deux logements;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - suite à la démolition, le bâtiment est construit sans tenir compte du contexte bâti environnant ni de la typologie et comportent de nombreuses dérogaions;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la démolition des annexes existantes, permet d'améliorer la surface du jardin, en diminuant l'imperméabilité et en proposant un aménagement paysager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le rez-de-chaussée comporte un volume de garage pour deux véhicules;
 - au niveau de l'entrée commune, un espace est dédié au stockage des vélos mais dont les dimensions sont insuffisantes et induisant un accès réduit au niveau des communs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est prévu une citerne de récupération des eaux pluviales de 5m³, judicieusement positionnée sous la nouvelle terrasse;
 - cependant, la demande ne répond pas au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales;
 - la citerne doit pouvoir alimenter l'habitation pour des besoins ménagers et le trop-plein doit être infiltré au sein de la parcelle;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - lors de la démolition des bâtiments existants, certains éléments sont récupérés, tels que les briques, cependant aucun rapport n'a été joint à la demande ;
 - des panneaux photovoltaïques sont positionnés sur le versant arrière de la toiture principale;
 - la toiture plate est traitée en toiture végétalisée de type intensive et comporte un aménagement paysager, y compris des arbustes;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Autant la toiture principale que la toiture de l'annexe dépassent les hauteurs des biens mitoyens;
 - Considérant qu'il s'agit d'une construction neuve, au sein d'un PPAS qui requiert une harmonie des raccords entre les constructions, les dépassements en hauteur ne peuvent être acceptables;
 - D'autant plus les impacts pour les biens mitoyens, en terme d'ombrage, de perte de vue dégagée et perte d'intimité;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogations à un PPAS :
 - Article n°O.B.d - matériaux :
 - Au niveau de la façade avant, bien que l'utilisation de la brique soit conforme au PPAS et souhaitable, la teinte proposée, grise, s'écarte radicalement des teintes environnantes, à savoir des briques de teinte rouge, brun ou peintes en blanc;
 - En façade arrière, l'utilisation du zinc, soit à joints debout soit en bardage en losange, rompt également avec la typologie vernaculaire des biens environnants et dénote pour les vues depuis le bien classé du Moulin Crockaert;
 - D'autant plus que le PPAS précise que les matériaux doivent être conformes au niveau de toutes les façades des constructions;
 - La toiture également prévue en zinc à joints debout, ne peut être acceptée dans ce contexte particulier d'habitations anciennes et présentant une harmonie de typologie et de teintes;
 - Article n°O.B.k - hauteur :

- Considérant qu'il s'agit d'une construction neuve, les gabarits, hauteurs et implantations, doivent se conformer aux hauteurs maximales, puisqu'aucun dépassement ne peut être justifié ni d'un point de vue structurel ni d'un point de vue urbanistique;
- Ce dépassement en hauteur induit par ailleurs, une rupture franche dans la continuité et l'harmonie des raccords entre bâtiments;
- Article 0.B.m - toiture :
 - La demande déroge de 2 degrés, considérant la faible dérogation et le faible impact pour l'aménagement, la pente de la toiture doit se conformer au prescrit du PPAS, et surtout pour une construction neuve;
- Article 0.B.n - annexes :
 - Seule cette dérogation est acceptable, considérant que l'utilisation de la totalité de la largeur permet d'assainir la façade arrière et éviter tout chancre inutilisable;
 - Par ailleurs, l'annexe telle que proposée, permet d'ouvrir entièrement les pièces de séjour sur le jardin et d'augmenter l'apport en éclairage;
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le bâtiment existant, datant des années 1930, comporte une habitabilité peu qualitative;
 - Considérant qu'il fait partie d'une ancienne urbanisation de maisons ouvrières, les qualités d'habitabilité sont à revoir et à améliorer;
 - Il est regrettable qu'une étude de transformation et revalorisation n'ait pas été proposée, tout en profitant des raccords par rapport aux pignons d'attente des biens mitoyens, afin de combler les dents creuses avec une architecture, éventuellement, plus tranchée, tout en maintenant la typologie et le caractère originel de la façade avant, intégrée dans son contexte bâti environnant;

Considérant d'une part que la démolition n'est pas justifiée et qu'une rénovation avec extensions serait davantage souhaitable afin de conserver la lecture vernaculaire au sein de ce tronçon de la rue de Linkebeek et à proximité du bien classé du Moulin Crockaert;

Considérant d'autre part, que la nouvelle construction ne s'intègre pas dans le contexte bâti environnant et propose un gabarit et une typologie qui font totalement fi de ce contexte de petites maisons ouvrières ainsi que des prescriptions du PPAS en ce qui concerne les hauteurs et matériaux et teintes;

Considérant que le PPAS précise dans son article 0.B.c que toute construction ou groupe de constructions à ériger, à quelque type que celles-ci appartiennent, doivent être conçues de manière à former un ensemble architectural aux volumes simples et qu'elles doivent s'harmoniser avec le micro-cadre, ce qui n'est pas le cas de la demande telle qu'introduite;

Considérant qu'une nouvelle proposition portant sur une rénovation avec agrandissements serait davantage acceptable, il y a lieu d'introduire la demande en ce sens,

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.