

Séance du 15 mai 2024 / Zitting van 15 mei 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 093/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47461-2024 (art.177)
Situation : rue de Percke, en face des n°s 125B à 127G et des n°s 112 à 122
(Réaménager le ruisseau Verrewinkelbeek (ou Linkebeek) qui longe la rue de Percke sur un tronçon d'environ 370 mètres)
- 2) 100/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.441-2024
Situation : Avenue de Foestraets 71
(Construire une extension au rez-de-chaussée en façade avant et une extension au R+1 en façade arrière, régulariser une piscine semi-enterrée)
- 3) 092/24 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-47.413-2024 (art.177) et de permis d'environnement classe 1B dossier PE n°10830-2024 (art.177)
Situation : Avenue du Lycée Français 6
(Transformer et rénover une maison de repos en un immeuble de logements : 76 appartements - 1 parking couvert de 48 emplacements voitures - 1 parking extérieur de 11 emplacements voitures et abattage de 5 arbres)
- 4) 099/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.433-2024
Situation : Chaussée d'Alseberg 536
(Rénover et changer l'affectation d'une construction, supprimer un commerce et créer un appartement studio dans une maison d'habitation composée de deux chambres duplex et d'un commerce)
- 5) 096/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.384-2024
Situation : Rue Gatti de Gamond 230
(Isoler la toiture par l'extérieur, modifier le revêtement en zone de recul, remplacer la porte de garage et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant)

Uniquement pour avis de la CC :

- 6) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47283-2023
Situation : Chaussée d'Alseberg 411
(Modification du permis d'urbanisme n°16-46811-2022 tendant à transformer une agence bancaire en espace Horeca - modification de châssis, pose d'une enseigne lumineuse, pose de grilles de ventilation, établir une tente solaire et une terrasse sur le domaine public)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))

-
- 7) 097/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.359-2023
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 156
(Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale ainsi que l'aménagement de la zone de recul et agrandir le studio en situation existante de fait)

Uniquement pour avis de la CC :

- 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.437-2024
Situation : Rue Beeckman 106A
(Remplacer les vitres/portes en façade avant de l'appartement situé au 3^{ème} étage de l'immeuble)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
-

- 9) 094/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.013-2023
Situation : Rue Langeveld 47
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale)
- 10) 101/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.447-2024
Situation : Vieille rue du Moulin 103
(Créer des lucarnes en façade avant et arrière et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant)
- 11) 102/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.412-2024
Situation : Avenue de l'Aiglon 53
(Construire une piscine de 34m² (hors margelles et terrasse), un cabanon et des terrasses)
- 12) 095/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.402-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 1173
(Placer des enseignes (associées à l'enseigne du commerce) et auvents en façade avant d'un commerce)
- 13) 098/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.432-2024
Situation : Rue du Ham 114
(Rénover et agrandir un immeuble à appartements existant en façade arrière et isoler les façades avant et arrière)

- Divers/Allerlei :

Avis reporté de la CC du 24/04/2024 - Uniquement pour avis de la CC – HUIS CLOS :

- 14) 078/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.322-2023
Situation : Avenue de l'Observatoire 33
(Modifier l'esthétique d'une villa (isoler les façades), remplacer les menuiseries, agrandir certaines lucarnes, modifier les aménagements intérieurs, aménager deux emplacements de parking à l'air libre, construire une piscine et abattre 3 arbres)
-

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 15/05/2024
Objet n° 01

Dossier 16-47461-2024 - Enquête n° 093/24 – Article 177

Situation : rue de Percke, en face des n°s 125B à 127G et des n°s 112 à 122

Objet : réaménager le ruisseau Verrewinkelbeek (ou Linkebeek) qui longe la rue de Percke sur un tronçon d'environ 370 mètres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47461-2024 introduite en date du 06/02/2024 auprès de URBAN-DU ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager le ruisseau Verrewinkelbeek (ou Linkebeek) qui longe la rue de Percke sur un tronçon d'environ 370 mètres (en face des n°s 125B à 127G et des n°s 112 à 122) ;

Considérant que le projet se situe en zone agricole au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le périmètre d'intervention est situé en zone de « *renforcement de la connectivité du réseau écologique* » au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

Considérant que le ruisseau borde le site classé Natura 2000 du bois de Verrewinkel ; que le périmètre d'intervention est situé dans la zone tampon de 60 mètres autour dudit site ;

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 0.3 du PRAS : « *Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier)* »
- application de l'article 175/15 du CoBAT : « *Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B* » ;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : « *Demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000* » ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/03/2024 au 26/04/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants :

- Déploie le maintien de la structure béton en « U » ;
- Regrette l'objectif uniquement paysager du projet et son aspect jardiné de parc aménagé ;
- Estime que la Commune n'est pas l'organe adéquat pour la réhabilitation du ruisseau ; le département des eaux de la Région devrait prendre les mesures adéquates ;
- Propose de réaménager la mare actuellement comblée ;
- Regrette l'absence de trottoirs ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/02/2024: dépôt de la demande auprès de URBAN-DU ;

13/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis à Bruxelles Environnement ;

13/03/2024 : notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

28/03/2024 au 26/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

15/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu les demandes d'avis aux services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- Service Technique de la Voirie sollicité en date du 28/03/2024 pour lequel aucune remarque n'a été émise ;
- Service Vert sollicité en date du 28/03/2024 pour lequel aucune remarque n'a été émise ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement consulté en cours de procédure, à savoir :

l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 13/03/2024, réceptionné le 15/03/2024 et émis le 17/04/2024 (avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement, Division Autorisations et Partenariats (réf. UCC_AI_EAU_Percke));

MOTIVATION DE L'ACTE

SITUATION DE DROIT ET DE FAIT

Considérant que le ruisseau Verrewinkelbeek a été canalisé en 2013 par l'ex- Société Bruxelloise de Gestion des Eaux (SBGE), aujourd'hui HYDRIA ;

Considérant que les travaux ont été réalisés en modules de béton préfabriqués ; que le ruisseau présente un profil en U avec des parois verticales et une importante profondeur (de l'ordre de 2,50 m) pour une largeur d'1,50 m ;

Considérant que ces caractéristiques en font un ouvrage incongru dans le paysage bucolique qui l'entoure ; qu'il présente en outre des risques non négligeables de chutes, du fait de sa proximité immédiate avec le cheminement piéton et la circulation routière de la rue de Percke ;

Considérant que la minéralisation totale du ruisseau ne lui permet plus de jouer son rôle phyto-épurateur et liaison en termes de biodiversité ; que les aménagements hydrauliques ont conduit à la disparition du ruisseau, surtout de ce qui l'accompagne : la végétation basse propre aux zones humides, la végétation haute qui, par l'alignement d'arbres qu'elle dessine dans le paysage, indique la présence du cours d'eau typique des paysages brabançons, c'est-à-dire de la vallée ; que cela a impliqué la disparition également de la morphologie associée au cours d'eau, les courbes, les méandres, les couleurs qui marquent la présence du ruisseau dans le paysage ;

SITUATION PROJETÉE

Considérant que le projet vise à recréer un paysage de bords de cours d'eau, via l'image des méandres et de la végétation de milieux humides ; que plusieurs actions se conjuguent afin de redonner aux bords de ce ruisseau une fluidité paysagère et une diversité floristique et faunistique :

- La création de méandres ;
- La présence d'une végétation humide ;
- L'intégration d'une limite champêtre ;

Considérant qu'un dessin de sinusoïdales devient visible de part et d'autre du canal grâce à la plantation de vivaces de milieux humides (se distinguant botaniquement et chromatiquement de la végétation prairiale alentours) ; que ces méandres sont délimités par des haies basses de saule tressé ;

Considérant que le projet propose de créer un biotope artificiel ; qu'afin de permettre l'installation d'une végétation hygrophile, ce biotope est constitué d'un substrat terreux posé sur une structure réservoir faite d'une épaisseur de cailloux sur natte d'argile imperméable qui conservent et rediffusent par percolation les eaux pluviales reçues ; que l'ensemble dispose alors d'une capacité suffisante pour maintenir l'hygrométrie nécessaire à la persistance des plantes associées aux milieux humides ;

Considérant que ce biotope se verra étendu par la pose d'un treillis plongeant dans le lit mineur, c'est à dire le cadre, et permettant le développement de différents types de lierre et autres plantes couvrantes ;

Considérant qu'en rive sud le mur du canal sera arasé de 60 cm sur la partie haute sur quelques tronçons linéaires, afin que ces zones humides puissent être inondées par le Verrewinkelbeek lorsque le débit de celui-ci est trop important (environ 7 fois par an lors des déversements d'orage en amont du site) ;

Considérant qu'en rive nord les canalisations d'eau collectant les eaux pluviales de la chaussée (rue de Percke) et se déversant auparavant dans le Verrewinkelbeek seront envoyées vers ces zones humides qui disposent de stockage d'eau (sous forme de réservoir en cailloux) ; que le trop plein de ces stockages seront dans le Verrewinkelbeek ; que ces stockages d'eau seront étanchés pour servir de réserve d'eau pour les plantes de zone humide ;

OBJECTIFS DU PROJET

Considérant que les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- Reconstituer, à l'échelle du grand paysage, les contours organiques dessinés par un cours d'eau, ses courbes divagantes tracées par le lit mineur et la végétation spécifique des lits majeurs ;
- Associer une végétation de type zone humide au tracé du cours d'eau ;
- Assumer les 7 déversements par surverse du collecteur d'égout par an modifiant considérablement mais temporairement le niveau d'eau du ruisseau ;
- Prévenir les risques de chute ;

MOTIVATION

Considérant que le PRDD a pour objectif de préserver et améliorer le patrimoine naturel régional via le renforcement des maillages vert et bleu (axe 2, stratégies 5 et 6) ; que le réaménagement des berges du Verrewinkelbeek est favorable au développement d'une végétation liée aux zones humides et participe ainsi au renforcement de la connectivité du réseau écologique ; que le projet répond à l'objectif du PRDD ; Considérant que le projet jouxte le bois de Verrewinkel, repris en tant que site Natura 2000 ; qu'une évaluation appropriée sur les sites Natura 2000 a été réalisée et est incluse au rapport d'incidences joint à la demande ; qu'il ressort de l'évaluation qu'aucune incidence significative sur la protection de la zone protégée n'est mise en évidence ;

Considérant que le projet a pour objectif l'habillage du canal par de la végétation sans en modifier ni altérer significativement sa structure et son fonctionnement hydraulique ;

Considérant que l'intégration du cheminement d'eau permet de réduire les impacts négatifs du canal artificiel et retrouver, dans une certaine mesure, les qualités propres à un cours d'eau naturel, du moins en termes de paysage et d'écologie ;

Considérant que les aménagements permettent une meilleure intégration paysagère du cours d'eau ; que les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes permettent également de recréer un paysage de bord de cours d'eau et habillent le paysage ;

Considérant que la suppression complète de la canalisation en béton a été écartée par la Commune d'Uccle étant donné qu'elle entraînerait une instabilité des berges du cours d'eau ; qu'une telle suppression entraînerait un risque de glissement de la voirie dans le ruisseau en un ou plusieurs effondrements ; qu'il s'agit d'ailleurs d'une des raisons pour laquelle la SGBE a, à l'époque (2013), mis en place les murs en bétons ; qu'en conséquence, le maintien du profil en U en béton est nécessaire pour garantir la stabilité et la sécurité de la rue de Percke ;

Considérant en outre que le profil en U existant ayant une hauteur de plus de 2,50 m sur une largeur relativement étroite, des travaux de déblais pour aménager des berges plus naturelles, en pente douce, ne sont raisonnablement pas envisageables sans occuper une emprise importante sur la prairie voisine, dont la Commune d'Uccle n'est pas propriétaire ; que la rue de Percke limite également fortement les possibilités d'intervention en rive droite du cours d'eau ;

Considérant qu'une suppression partielle a donc été retenue dans le cadre du présent projet pour permettre une meilleure intégration paysagère du cours d'eau, tout en maintenant la stabilité des berges ;

Considérant que la rue de Percke adjacente à la zone d'intervention du projet est une voirie locale à double sens de circulation ; qu'elle a été réaménagée suite aux travaux de canalisation du cours d'eau ; que le revêtement de la voirie est pavé ; qu'elle ne comporte pas de trottoirs ni de piste cyclable ;

Considérant que le projet n'a pas d'impact sur les caractéristiques de la voirie (revêtement, accessibilité, stationnement) selon le rapport d'incidences ; qu'il se situe tout de même le long de la Promenade verte régionale ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un ensemble de projets communaux destinés à restaurer une continuité verte et bleue liée à l'écoulement des trois ruisseaux sur le territoire communal ; que ces connexions seront réalisées à court, moyen et long terme pour augmenter progressivement le débit des ruisseaux et les retrouver tels qu'ils étaient par le passé ou dans un état de résilience assez proche ;

Considérant que l'ensemble des interventions du projet permet de répondre adéquatement à des débordements du cours d'eau en cas de fortes pluies ; que les eaux pluviales sont ainsi stockées dans des zones humides au lieu de se répandre dans la prairie située au sud du cours d'eau ;

Considérant l'autorisation préalable du gestionnaire du cours d'eau déjà délivrée à la Commune d'Uccle ;

Considérant que le projet s'inscrit pleinement dans le cadre du Plan de gestion de l'eau de la Région de Bruxelles-Capitale pour la période 2022-2027 ; qu'en effet, il contribue à plusieurs des huit axes autour desquels s'articulent les mesures de ce Plan :

- Axe 1 : Améliorer la qualité des eaux de surface ;
- Axe 5 : Améliorer la résilience du territoire face aux risques liés au changement climatique ;
- Axe 6 : Améliorer la présence de l'eau dans le cadre de vie ;

Considérant que les interventions prévues sont en ligne avec les missions et ambitions du département Eau en sa qualité de gestionnaire du réseau hydrographique, et de la politique de l'eau en Région de Bruxelles-Capitale de manière générale ;

Considérant que le détail des interventions et leurs implications ont été discutées dans le cadre de la préparation du projet avec différents experts de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une dizaine d'échelles à batraciens sur les deux rives du canal, ce qui réduira l'effet barrière que cette canalisation en béton représente actuellement pour la petite faune ;

Considérant que le nombre, la répartition et l'emplacement de ces échelles à batraciens seront à valider avec la maîtrise d'ouvrage et Bruxelles Environnement ;

AVIS FAVORABLE DU, DPC & BE à conditions de :

- **Mettre en œuvre les mesures d'atténuation de l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 92-96 du RI ; tableau récapitulatif pp. 97-98) ;**
- **Former les personnes en charge du suivi du chantier à la mise en œuvre des conditions/ mesures d'atténuation (ex. : reconnaissance des arbres et plantes exotiques invasives à délimiter/évacuer, etc.);**
- **Avant sa finalisation, soumettre à Bruxelles Environnement le cahier des charges du chantier y compris le plan de chantier (limites, circulation, stockage, etc.) ainsi que les mesures concernant les espèces exotiques invasives ;**
- **Informé BE du démarrage du chantier au moins 10 jours à l'avance et inviter BE à la première réunion de chantier. Contact BE : natura2000@environnement.brussels, dépt Stratégie territoriale de la Division Espaces verts de BE, qui transmettra aux différentes personnes concernées :**
 - **Promenade verte (DEV) : jcmertens@environnement.brussels**
 - **Bois de Verrewinkel (dépt Forêt) : ecollet@environnement.brussels**
 - **Dépt Nature & Biodiversité (si nécessaire) : nature@environnement.brussels**
- **En cas de découverte d'animaux protégés (ex. : amphibiens, hérisson) impactés par les travaux ou affaiblis, malades ou blessés au point de ne plus pouvoir se déplacer, contacter sans délai l'équipe Biodiversité de BE, par téléphone au 02.563.41.97 ou 0497.59.94.14 ;**

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

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 15/05/2024
Objet n° 02

Dossier 16-47441-2024 - Enquête n°100/24

Situation : Avenue de Foestraets 71

Objet : construire une extension au rez-de-chaussée en façade avant et une extension au R+1 en façade arrière, mettre en conformité une piscine semi-enterrée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47441-2024 introduite, en date du 27/02/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension au rez-de-chaussée en façade avant et une extension au R+1 en façade arrière, mettre en conformité une piscine semi-enterrée sur le bien sis Avenue de Foestraets 71 ;

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° 26 QUARTIER FOND'ROY (partie) », approuvé par arrêté royal, en date du 21/04/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte en intérieur d'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 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°2 1-c) qui prescrit "*implantation - surface bâtie maximum : ¼ de la superficie de la parcelle*", en ce que la superficie bâtie est de 212,5m² au lieu de 188m²;
 - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "*zone de cours et jardins - Cette zone est réservée à l'établissement de cours et jardins, de villas sur terrain de fond (voir article II : Implantation) et de petites dépendances isolées.*", en ce qu'une piscine a été construite sur la zone de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 et jusqu'au 25/04/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Isolation acoustique du système de filtration de la piscine*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

27/02/2024 : dépôt de la demande;

20/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/04/2024 et jusqu'au 25/04/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2024 : 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 principalement par un habitat construit en ordre ouvert et implanté dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue de Foestraets est une longue artère bordée de villas implantées en retrait par rapport à l'alignement, présentant des zones de recul végétalisées;
- La parcelle cadastrée Section H, n°56/2M67, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 752m², un jardin orienté nord-ouest, et une déclivité ascendante vers la zone de jardin ;
- La maison n°71 sur laquelle porte la demande est une villa en forme de "L", implantée en retrait dont la zone de recul composée d'un accès descendant vers le garage ; Elle présente deux zones de retrait latéral végétalisées avec un accès vers l'entrée principale située sur la façade latérale droite ;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-27156-1973 ; Les plans introduits à cette époque présentent un aménagement comme suit :
 - Le sous-sol contient une cave (17m²) en façade arrière, un espace débarras (29,1m²) en façade latérale gauche, un hall d'étage (16,3m²) en façade latérale droite et un garage pour 2 voitures (36,3m²) en façade avant ;
 - Le rez-de-chaussée est aménagé en espaces de vie : en un salon /bibliothèque (35,5m²) en façade avant, une salle à manger (41,2m²) en façade latéral gauche, un hall d'entrée (11,8m²) en façade latérale droite et une cuisine (17m²) en façade arrière ;
 - Le premier étage contient les espaces de nuit : 2 chambres secondaires (13,6m² et 14,7m²) aménagées en façade avant, une suite familiale (chambre de 22,4m² + salle de bain de 7,8m²) aménagée en façade latérale gauche et une chambre (9,6m²) et une salle d'eau secondaires aménagées en façade latérale droite ;
 - Les combles ne sont pas aménagés ;
 - Les façades présentent un revêtement en briques bruns et une menuiserie en bois meranti, ton naturel et composé de volet ; les façades latérale droite et arrière se composent de longues lucarnes au niveau du premier étage ;
 - Une terrasse de forme rectangulaire est aménagée en façade avant dans le prolongement des espaces de vie ; une seconde terrasse couverte est aménagée en façade arrière, le long de la salle à manger ;
 - La zone de recul est végétalisée ;
 - La zone de retrait latéral droite présente des marches montant vers l'entrée de la maison et une allée piétonne vers la zone de jardin ;
 - La zone de jardin est également végétalisée ;
 - Les limites de la parcelle présentent des plantations de haies, d'arbres et d'arbustes permettant ainsi de privatiser la zone de jardin ;
- La maison ne semble pas avoir subi de modification depuis sa construction ; toutefois, la terrasse située en façade avant a été réduite en superficie et présente aujourd'hui une forme en quart de cercle ; les deux terrasses sont liées par une allée en dalle aménagée le long de la façade latérale gauche ;
- Le permis d'urbanisme 16-46223-2021 visait à la construction d'une piscine semi-enterrée avec un abri télescopique bas et un local technique ; toutefois, cette demande a été mise sans suite car les documents complémentaires, demandés suite à un courrier d'incomplétude de dossier, n'ont pas été introduits ;
- Cependant, les travaux demandés ont été mis en œuvre sans permis ;
- Le permis d'urbanisme 16-46656-2022 visait à mettre en conformité la construction de la piscine semi-enterrée, le placement de l'abri télescopique bas et la construction du local technique ; ce permis a été refusé pour les raisons suivantes :
 - Selon la PPAS, la zone de cours et jardin ne peut pas présenter de construction autre qu'une cabane de jardin;
 - Or une piscine a été construite avec une couverture mobile;
 - L'aménagement de la piscine hors sol est assimilée à une construction car elle présente une rehausse de plus de 50cm par rapport au niveau naturel du terrain; Elle s'implante sur la zone non constructible du PPAS;
 - De plus, un changement de relief a été effectué afin de lui permettre de conserver un raccord avec le niveau habitable de la maison, ce qui lui confère un impact important sur la zone de jardin ;
 - De ce fait, cette option porte atteinte tant aux qualités paysagères de la parcelle, et vu son implantation, de l'intérieur de l'ilot;

- Les installations techniques non intégrées et non protégées contribuent également à l'accentuation des impacts néfastes envers le voisinage;
 - *Cette mise en conformité ne peut s'envisager ;*
- Le bâti environnant présente des zones de jardins végétalisés dont certaines présentent des piscines aménagées en fond de jardins;
- La maison voisine de droite (n°69) et la maison voisine de gauche (n°77) présentent des constructions aux gabarits similaires à la maison faisant l'objet de la demande ; La maison n°69 présente une piscine dans le sens de la longueur du terrain ;
- La parcelle arrière, accessible par l'avenue de l'Aiglon n°38, est bâtie par une maison d'habitation le long de la rue et comporte une piscine ouverte implantée dans le sens de la longueur du terrain;

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

- Mettre en conformité :
 - La construction d'une piscine semi-enterrée;
 - La construction d'un mur de soutènement avec quelques marches;
- Construire deux extensions :
 - Une en façade avant et une autre en façade arrière ;
 - Une pergola ;

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

- La demande aujourd'hui vise à mettre en conformité la construction de la piscine couverte tout en augmentant la superficie habitable de la maison ;
- En termes de programme, l'affectation unifamiliale de la maison sera conservée ;
- Toutefois, son volume se voit augmenté par la construction de deux extensions permettant ainsi un réaménagement comme suit :
 - Le sous-sol sera préservé comme à l'existant ;
 - Le rez-de-chaussée sera agrandi au niveau de la façade avant par la construction d'un nouveau volume de 14,5m² net permettant le placement d'une nouvelle cuisine ; la cuisine existante située en façade arrière sera transformée en une chambre de 15,2m² ;
 - Le premier étage sera agrandi de 6,9m² au niveau de la façade arrière par la démolition d'une partie de la lucarne existante et une rehausse du volume d'un étage afin d'agrandir la superficie de la chambre secondaire à 16,5m² ;
- Ces nouvelles extensions présenteront un revêtement en bois, ce qui met en évidence les interventions effectuées ; la terrasse en forme de quart de cercle se voit réduite par la construction d'extension en façade avant ;
- Une pergola à lames orientables sera placée en façade arrière afin de couvrir la terrasse ;
- En ce qui concerne la zone de jardin, des modifications ont été effectuées entre 2019 et 2021 :
 - Une piscine de 5,15m de largeur sur une profondeur de 8,90m a été construite sur la partie droite de la zone de jardin, à une distance minimum de 3,17m des limites mitoyennes :
 - Elle est entourée par une margelle en pierre naturelle de 0,37m et une terrasse en dalle de béton de 1,75m de profondeur aménagée au nord de la piscine;
 - Au sud de la piscine se situe une terrasse en pierre, directement connecté à la façade arrière de la maison;
 - Au nord de la piscine, une terrasse de 9,01m² a été aménagée ; sous celle-ci se présente un local de rangement ;
 - La piscine est également couverte par une couverture télescopique de 8,50m de longueur, 4,64m de largeur et une hauteur de ±1,00m;
 - Cette couverture accentue la construction sur la zone de jardin, porte une atteinte visuelle en ce qu'elle ne permet pas une vision dégagée et ne s'intègre pas à la scénographie de la zone de jardin;
 - Lors de la construction de la piscine, le relief du sol a été modifié afin d'aligner le niveau de la piscine à la terrasse et à la partie supérieure du terrain;
 - Un mur de soutènement (±1,00m) a été créé avec 4 marches permettant d'atteindre la partie basse du jardin;
 - Une cabane de jardin est aménagée au fond de la parcelle proche des limites mitoyennes ;
 - Aucune information n'est fournie en ce qui concerne la pompe à chaleur, située au fond de la partie gauche de la parcelle :
 - Une pompe à chaleur présentant une puissance de 17,5Kw chauffera l'eau de la piscine ;
- Aujourd'hui, il est prévu :

- d'enlever l'allée située le long de la façade latérale droite ;
- d'enlever la couverture télescopique ;
- de démonter le local de rangement et de placer un local technique (plus petit) à la place ;
- de supprimer la cabane implantée au fond du jardin ;
- de supprimer le mur de soudainement ainsi que les marches ;
- un remblai de terre sera effectuée afin de réduire la différence de niveau entre fond du jardin et la terrasse située en façade arrière ;
- un nouvel escalier sera placé le long de la façade latérale droite afin d'accéder directement à la cave ;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les aménagements prévus en zone de jardin apportent une amélioration en termes d'impact visuel par la suppression de la couverture télescopique et en termes de zone perméable par la suppression de la cabane et la réduction du local technique ;
 - Toutefois, la piscine hors sol a été aménagée au même niveau que le niveau habitable de la maison, ce qui lui confère un impact non négligeable sur la parcelle, au détriment de la valorisation de ses aménagements paysagers et engendrant également un impact certain envers les parcelles voisines ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - L'eau de la piscine ne peut être évacuée vers l'égout et ne respecte pas le règlement communal de la gestion des eaux de pluie; Il y a lieu de respecter l'article 14 de ce règlement qui prescrit :
 - *"Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :*
 - A) *seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;*
 - B) *une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;*
 - C) *les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement";*
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Si la piscine est éclairée, la couleur doit être ambre au regard de la protection de la faune;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS 26 - non-respect de l'article n°2 1-c) "implantation"
 - La parcelle présente une superficie de 752m² ; selon cet article, la maison devrait présenter une superficie bâtie de 188m² maximum (1/4 de la parcelle) ;
 - La superficie bâtie existante de la maison est 147m² ce qui respecte cet article ;
 - Toutefois, la construction de la piscine augmente la superficie bâtie à 197,6m², ce qui dérogeait déjà à cet article ; cette dérogation se voit aggravée par la construction de l'extension, augmentant cette superficie à 212,5m² ;
 - Considérant qu'il y a lieu de limiter les constructions sur la parcelle en supprimant la piscine construite en infraction ;
 - application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS 26 - non-respect de l'article n°4 "zone de cours et jardins"
 - La piscine a été construite par le demandeur sur la zone de cours et jardin ;
 - La construction présente un impact volumétrique considérable sur la parcelle en termes d'impact sur le relief bien que celui-ci sera réduit par le remblai, en termes d'imperméabilisation de la zone de jardin et ne respecte pas l'esprit du PPAS en termes d'aménagement paysager ;
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte en intérieur d'îlot :
 - Selon la PPAS, la zone de cours et jardin ne peut pas présenter de construction autre qu'une cabane de jardin;
 - Or, une piscine a été construite avec une couverture mobile;
 - L'aménagement de la piscine hors sol est assimilée à une construction car présentant une rehausse de plus de 50cm par rapport au niveau naturel du terrain; Elle s'implante sur la zone non constructible du PPAS;

- De plus, un changement de relief a été effectué afin de lui permettre de conserver un raccord avec le niveau habitable de la maison, ce qui lui confère un impact important sur la zone de jardin ;
- De ce fait, cette option porte atteinte tant aux qualités paysagères de la parcelle, et vu son implantation, de l'intérieur de l'ilot ;

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

- Supprimer la piscine ;

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 que la zone de jardin ;
- de supprimer la dérogation à l'article 2 1-c – implantation ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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;

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, sans 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 15/05/2024
Objet n° 03

Dossier 16-47413-2024 et PE 16-10830-2024 - Enquête n° 092/24 – Article 177

CoBAT

Situation : Avenue du Lycée Français 6

Objet : transformer et rénover une maison de repos de 166 lits en un immeuble de logements comprenant 76 appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-47413-2024 et de permis d'environnement n°16-10830-2024 introduite, en date du 22/12/2023 simultanément auprès de URBAN-DU et Bruxelles-Environnement ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et rénover une maison de repos de 166 lits en un immeuble de logements comprenant 76 appartements sur le bien sis Avenue du Lycée Français 6 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien est soumis au permis de lotir PL 311/FL/44_00 de 1964 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural 1939-1999 ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Considérant que la demande est mixte et qu'une demande de permis d'environnement de classe 1B a été introduite en même temps que la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'article 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'article 207 §1 al 4 du CoBAT : Bien à l'inventaire (uniquement avis CC) ;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : Dérogation à un permis de lotir :
 - Gabarit ;
 - Citernes pour eaux pluviales ;
- Dérogation au Titre I du RRU :
 - Art 11-zones de recul aménagée en jardinet ;
- Dérogation au Titre IV du RRU ne nécessitant ni enquête publique ni CC :
 - Art 9 - largeur des couloirs ;
 - Art 10 – Portes intérieures ;
- Dérogation au Titre VIII du RRU ne nécessitant ni enquête publique ni CC :
 - Art 6 – Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :
 - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
 - 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences – MPP – Enquête de 30 jours ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 26/04/2024 inclus, enquête pendant laquelle 7 réclamations ont été émises ;

Considérant la teneur de la réclamation à savoir :

- *Manque de places de parking → impact sur la mobilité au sein du quartier et sur le stationnement ;*
- *Trop grand nombre d'appartements ;*

- Nuisances liées au chantier + poussières issues de la démolition (amiante ?) + pollution due au trafic;
- Difficulté d'accès à ce type de logement par les jeunes ;
- Infrastructure routière sous-dimensionnée dans le quartier et peu appropriée à la circulation de vélos + transports en commun insuffisants ;
- Diminution du confort des habitants du quartier ;
- Risque d'augmentation de la difficulté à accéder au quartier par les services de secours ;
- Dévaluation des biens dans l'ensemble du quartier ;
- Nuisances dues au Lycée Français aggravées par 76 nouveaux logements ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/12/2023 : dépôt de la demande de permis mixte, auprès de Urban-DU et Bruxelles-Environnement ;

02/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet de BE ;

01/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet de Urban-DU, notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

09/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet de BE

28/03/2024 au 26/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 15/05/2024 :

- *Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS zone d'habitation ;*
- *Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour un projet de rénovation lourde et transformation d'un immeuble en immeuble de logements avec parking ;*
- *Considérant que le projet comptera 76 logements ;*
- *Considérant que la demande comporte un parking couvert de 48 places et à ciel ouvert de 11 places (dont une voiture partagée), pour véhicules à moteur ;*
- *Considérant que le projet comporte un parking vélo de 165 places ;*
- *Considérant que le projet prévoit plus d'un emplacement vélo par chambre ;*
- *Considérant néanmoins que dans le local A la zone de recul pour les emplacements à double hauteur est de 2,40m ;*
- *Vu le vadémécum stationnement vélo en Région de Bruxelles-Capitale qui conseille une zone de recul de 2,65m pour ce type d'infrastructure ;*
- *Considérant les contraintes de la structure de l'immeuble, il peut être accepté, un recul de 2,40m ;*
- *Considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier les dimensions du local ou la configuration des emplacements ;*
- *Considérant que le site se trouve dans un environnement vert étant donné la proximité de plusieurs espaces verts (parc de la Sauvagère, plateau Avijl, parc du Wolvendael) ;*
- *Considérant que le projet prévoit plusieurs aménagements en faveur de la biodiversité ;*
- *Considérant par ailleurs que le projet prévoit l'abattage de 5 arbres mais prévoit d'en replanter 20 ;*
- *Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération d'eau de pluie de 15m³ à laquelle seront raccordés un robinet extérieur et 12 WC ;*
- *Considérant qu'en terme de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, le projet prévoit des toitures végétalisées, un bassin infiltrant et une surface semi-perméable au niveau du parking ;*

Vu l'avis SIAMU du 02/03/2024 (réf : T.1980.2412/27) ;

Vu l'avis AccessAndGo du 03/04/2024 ;

Vu l'avis Commission de sécurité ASTRID du 13/02/2024 (réf : 2024020003) ;

Vu l'avis des services communaux :

Service de l'Environnement (avis du 23/04/2024) :

Considérant qu'il est prévu :

- *76 logements ;*
- *Une chaudière gaz de 327 kW ;*
- *Un parking de 59 places (dont 11 extérieurs) sans places pour les 2 roues motorisés ;*
- *165 places vélos (236 m²) – dont 11 cargos*
- *Des installations de froid à savoir 2 PAC en toiture ;*
- *Un transformateur statique à l'huile de 800 kVA ;*
- *Un bassin d'orage pour les eaux de terrasses de 27 m³ ;*
- *Une citerne d'eau de pluie de 15m³ (citerne existante convertie) qui alimentera 12 WC et un robinet extérieur et donc le trop-plein sera évacué via un drain vers un massif d'infiltration équipé de noues (sous la zone ludique/jeux/potager) ;*
- *Une toiture extensive avec des panneaux photovoltaïques ;*

Avis favorable à condition de :

- Prévoir des places pour les 2 roues motorisés ;
- Poser un grillage entre les jardins privatifs laissant passer la petite faune ;
- Planter des haies entre les jardins privatifs ;
- Prévoir des nichoirs sur le bâti car des populations de moineaux, martinets, bergeronnettes et pipistrelles sont présentes dans le quartier
- Prévoir des éclairage de teinte ambrée et dirigée vers le bas ;

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 chauves-souris :

- Il faut que le gîte soit fixé à une hauteur minimale de 3 mètres du sol ;
- Il est nécessaire que l'abri soit placé face au sud ou au sud-est ;
- Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant.
- Il vaut mieux laisser une distance de quelques mètres entre deux nichoirs.
- Il est intéressant de placer au moins deux nichoirs à proximité pour que les chauve-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs ;
- Les spécificités techniques des gîtes sont les suivantes (tailles minimales, faire plus grand si possible) :
Opércule : rectangulaire et vers le bas, Largeur : 51 cm, Hauteur : 79 cm, Profondeur: 16 cm
- Matériau : bois ou béton-bois, prévoir des cloisons intérieures (2 ou 3) formant des compartiments : les cloisons internes doivent être munies de rayures horizontales (pour permettre aux animaux de s'y accrocher). Ne jamais mettre un grillage car les animaux pourraient y rester coincés. Si le gîte est fabriqué en bois, il faut bien veiller à ce qu'il n'y ait aucune écharde à l'intérieur. Les cloisons doivent être environ 5 cm plus courtes que l'entrée.

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

- Nichoir semi-ouvert à grande ouverture (dimensions du trou d'envol : 150 x 55 mm)
- HAUTEUR : Il faut le fixer en hauteur à plus de deux mètres du sol (si possible) en haut d'un mur, sous une toiture ou sous un pont. En pose murale, il faut le placer idéalement en dessous d'une toiture pour le protéger de la pluie et d'un long ensoleillement (risque de surchauffe). Il faut aussi l'éloigner au maximum des prédateurs et des dérangements (= loin des escaliers, etc.).
- ORIENTATION : Son entrée doit être positionnée dans le sens inverse du vent dominant (= dos au vent), l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut favoriser le nord-est, l'est

Service Vert (avis du 14/05/2024) :

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

- Préciser les dimensions des sujets à abattre et à replanter, tant sur les plans que dans les documents techniques ;
- Remplacer les deux hêtres proposés à la replantation par des sujets plus adaptés en suivant les recommandations du Service Vert ;
- Préciser la composition des haies vives en suivant les recommandations du Service Vert.

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

Aménagements paysagers :

Considérant que :

- Le projet prévoit l'abattage de 5 arbres de haute-tige de circonférences inconnues, il s'agit de 2 frênes, 2 noyers et 1 charme, tous implantés dans la partie est du site en lieu et place du futur parking sous-terrain.
- Le projet propose également l'aménagement d'espaces récréatifs communs comme une zone de jeux, un espace pique-nique et un potager collectif.
- Le projet propose la replantation de 17 arbres d'essences et de dimensions variées, à savoir des érables champêtres, charmes, amélanchiers (non invasifs), pommiers, cerisiers à grappes, sorbiers et hêtres communs. Le projet prévoit également trois cornouillers de deux variétés différentes.
- Bien que les variétés de pommier et d'amélanchier sélectionnées soient des essences horticoles et que le cornouiller de Floride soit allogène, ces trois essences ne représentent que 20% des replantations proposées, l'ensemble des autres sujets étant parfaitement indigènes.
- 7 de ces nouveaux sujets sont implantés sur la dalle du parking sous-terrain projeté, espace à considérer comme une toiture verte intensive, mais que ceux-ci possèdent de systèmes racinaires peu profonds et des dimensions réduites à maturité.
- Vu que le projet propose également deux hêtres communs à la replantation, ces arbres étant aujourd'hui des sujets typiques des forêts belges mais supportant mal les périodes sèches prolongées et les chaleurs intenses consécutives au changement climatique, ce qui n'en fait malheureusement plus un arbre d'avenir. Il serait ainsi préférable de le remplacer par une ou plusieurs essence(s) de première grandeur à la fois indigène(s) et d'avenir, comme le chêne sessile (*Quercus petraea*), le châtaignier commun (*Castanea sativa*) ou le noyer commun (*Juglans regia*), ceci afin d'éviter un dépérissement précoce des sujets et d'assurer la continuité du patrimoine arboré local.
- Le projet propose également la plantation de différents arbustes, de massifs plantés, de plantes couvre-sol de type sous-bois et de haies vives.
- La palette végétale dans son ensemble est très complète et détaillée, ne manque que la composition des nouvelles haies proposées. Dans un souci de prophylaxie et de renforcement de la biodiversité les haies monospécifiques sont à proscrire, un alignement mixte d'au moins 3 essences indigènes et mellifères différentes est à prévoir.

Toiture végétale :

Considérant que :

- En plus de la zone de toiture verte intensive au-dessus du parking, le projet prévoit la création d'une toiture verte extensive en zone de jardin privatif au nord du bâtiment.
- L'aménagement de toute toiture végétalisée, qu'elle soit extensive ou intensive, devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

L'avis du service Technique de la Voirie, sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Considérant que le terrain est constitué d'une seule parcelle cadastrée 4ème division, section E, n° 231 y, pour une superficie de 6.094 m² ; que le terrain est compris dans le périmètre d'un plan de lotissement, référence communale PL585,502/5454R datant de 09/04/1964 ; que le site s'inscrit au sein du permis de lotir 311/FL/44_00 (référence communale : 585,502/5454 R) comprenant 9 lots pour 5 immeubles (R+6), 1 immeuble (R+6+T) et 2 immeubles (R+9). Le permis, réalisé par les architectes Raoul J. Brunswyck et Odon Wathelet, a été délivré suite à recours le 09/04/1964.

Considérant qu'en termes urbanistiques, l'Avenue du Lycée Français est une voirie à double sens d'une largeur de 15m bordée de platanes et d'une longueur de 250 m. Sa pente moyenne est de 6 cm/m. Elle démarre perpendiculairement à la Rue Geleytsbeek et se termine dans son tiers supérieur par un petit square formant rond-point. Une des deux entrées du Lycée Français s'ouvre vers ce square. L'avenue est bordée d'immeubles de logements en retrait, généralement de gabarit R+6+T. L'extrémité Sud-Est de l'avenue se termine par deux immeubles R+9 ;

Considérant que le terrain, d'une superficie de 6.094 m², s'inscrit dans un îlot à caractère ouvert particulièrement bien végétalisé. D'une longueur de 85,6 m et d'une profondeur de 71,6 m, il est constitué de deux plateaux correspondants aux différents niveaux d'entrée proposés à l'origine, une entrée basse et une entrée haute ;

Considérant que l'immeuble est implanté au centre du terrain, à 28 m en recul de l'alignement à rue. Que toute la zone basse entourant l'immeuble dans sa partie en aval est asphaltée. Elle propose un vingtaine d'emplacements de parking et dessert l'entrée principale, l'entrée du parking et les différentes entrées de service. Cette zone asphaltée permet également aux véhicules d'intervention d'accéder aux façades avant et arrière ;

Que toute la zone haute correspondant à la toiture du parking est aménagée en pelouse, sur laquelle quelques arbustes ont poussé spontanément, en plus des arbres qui ont été volontairement plantés. Que la limite Sud-Est se matérialise par un talus à 45° alors que la limite Nord-Ouest est au même niveau que le jardin voisin, de ce côté il n'y a ni clôture ni haie ;

Considérant que le terrain présente actuellement 27% de surface en pleine terre. ;

Que la parcelle n°231g à droite du terrain (n°8 avenue du Lycée Français), est occupée par un immeuble de logements en gabarit R+6. La parcelle n°231x à gauche du terrain (n°2 avenue du Lycée Français), est occupée par une maison de repos et de soins en gabarit R+6+T. Le fond du terrain borde les jardins des constructions voisines.

Considérant que le bâtiment existant (maison de repos) présente un gabarit R + 6 + étage en recul. Ce gabarit se compte à partir de l'axe médian de l'immeuble, à mi-pente du terrain naturel. Si l'on observe l'immeuble depuis l'entrée basse, le gabarit apparaît comme étant R + 7 + étage en recul. Il propose au total 9 niveaux et se classe dans la catégorie des bâtiments moyens au sens de la réglementation-incendie. Le dernier niveau se trouvant à 23,3 m du niveau de l'entrée principale. Il mesure 67,10 m de long pour une profondeur de 15 m. La surface d'un étage type est de 1006,5 m². Des balcons filants couvrent 8/10ème des façades principales. Le dernier niveau est en recul de 3 m sur les 4 côtés et sa surface est de 565 m². L'entrée principale se situe au rez-de-chaussée bas, côté rue. Le terrain étant en pente, une grande partie de ce rez-de-chaussée est enterrée et ne dispose pas de baies vitrées. Plusieurs locaux communs et de service jouxtent le parking souterrain. Un parking souterrain est accessible depuis l'avenue du Lycée Français grâce à une voie privée. Cette voie donne également accès au parking de l'immeuble voisin sis au 2 avenue du Lycée français ainsi qu'à un parking extérieur à l'avant et à l'arrière de l'immeuble. Les différents niveaux sont distribués par 4 noyaux verticaux, constitués d'une cage d'escalier et d'un ascenseur.

Les étages sont divisés en 4 zones (de A à D), indépendants les uns des autres, aucune liaison horizontale n'est possible, sauf au rez-de-chaussée ou par les balcons filants. Le bâtiment a été conçu à l'origine (1977) comme un immeuble d'habitation, avec accès à 2 ou 3 logements par noyau à chaque niveau. A l'extérieur, sur le parking arrière, on trouve 3 containers enterrés de type molok de 3.000 L, pour le tri des déchets.

Considérant qu'en termes architecturaux, les façades sont presque entièrement composées d'éléments en béton architectonique silex de teinte blanc/beige. Certains châssis d'origine sont encore présents, ils sont en méranti avec des parties coulissantes en aluminium, des parties opaques en panneaux de multiplex baké. Des châssis plus récents en PVC imitation bois ont été placés sur les travées situées aux extrémités de l'immeuble qui sont non protégées par des balcons. De même, une majorité de garde-corps en verre et bois ont été remplacés par des garde-corps en métal à barreaudage vertical, car la structure en bois qui les maintenait était complètement pourrie.

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

Considérant que le projet a pour ambition de réaliser une rénovation sobre et élégante qui s'inscrit le plus possible dans le respect de l'existant. De manière générale, l'écriture du projet s'appuie sur les lignes directrices existantes, que ce soit en termes de volumétrie, de matériaux, de lignes graphiques. Le projet est envisagé avec une approche actuelle qui permet de résoudre techniquement et architecturalement les contraintes liées à la reconversion de ce bâtiment de manière simple, soignée et raisonnée. Les modifications apportées à l'existant ne sont motivées que par le souci d'apporter des améliorations techniques et architecturales qui renforcent la qualité des nouveaux logements inscrits dans cette réaffectation.

Considérant qu'en termes de circularité, le choix de conserver le bâti existant, développé dans ce projet, s'intègre dans une vision générale de réutilisation des constructions, de créer un nouveau cycle de vie, sans démolition, et de les considérer comme une ressource à valoriser plutôt que comme un déchet.

Les matériaux apportés sur site pendant les travaux feront l'objet d'une étude et analyse pour proposer des alternatives durables et biosourcées. La circularité de ce projet concerne aussi le recyclage des matériaux issus des démolitions des bâtiments existants. Il vise à donner une seconde vie à la plus grande part possible des produits de démolition.

Considérant qu'en termes de programme et d'affectation, les typologies des appartements sont variées et comportent un maximum d'appartements traversants (67%) ou biorientés (22%). Les appartements mono-orientés représentent seulement 11 % du programme. Ils sont la conséquence d'une adaptation du programme permettant de répondre aux exigences d'évacuation du SIAMU. Les appartements non traversants sont des studios ou des appartements 1 chambre. Ils bénéficient tous d'une excellente

orientation, sud/sud-ouest ou d'une vue dégagée vers les jardins. Tous les appartements disposent d'un espace extérieur, balcon, terrasse ou jardin privatif. De plus, pour chaque type d'appartement, diverses configurations sont développées, appartements 2 chambres avec une ou avec deux salles de bains, chambres d'enfants permettant ou non d'implanter des lits doubles, etc. Les appartements 2 chambres alternent l'orientation des séjours, une fois vers la rue, une fois vers le jardin, ce qui évite une monotonie architecturale et permet d'offrir une variation des vues et d'ensoleillement pour les séjours. Les performances d'isolation phonique des nouveaux châssis, tout comme l'ajout d'une isolation acoustique intérieure étudiée par un bureau spécialisé en la matière permet d'obtenir le confort souhaité et respecter les normes de base applicables concernant la transmission du bruit entre les locaux de jour et les locaux de nuit.

Considérant qu'en termes d'implantation, le projet ne modifie en rien le bâtiment existant ;

Considérant qu'en termes d'emprise, le terrain a une superficie de 6.094 m². Le taux d'emprise hors-sol de la situation existante est de 21% pour une surface construite, partie enterrée comprise, de 2.718 m². Par l'ajout de nouveaux balcons sur les façades latérales, le taux d'emprise en situation projetée augmente très légèrement et passe à 22%.

Considérant qu'en termes d'accès, les accès depuis la rue aux différentes entrées de l'immeuble sont revus. L'accès piéton est complètement séparé de celui des voitures et des vélos. Un nouvel escalier placé face à la nouvelle entrée de l'immeuble s'intègre dans la pente naturelle du terrain. La rampe asphaltée est supprimée au profit d'une zone rendue à la pleine terre. L'accès pour les voitures et vélos à la zone de recul est maintenu dans la partie en aval du terrain et situé au même niveau que la chaussée. Le long de cet accès est prévue une bande de circulation horizontale, clairement identifiée, servant d'accès aux PMR et habitants de l'immeuble qui l'utiliseront pour déposer les déchets dans les conteneurs enterrés. Les 2 entrées pour les locaux vélos sont clairement identifiables. Un accès latéral au jardin commun est prévu pour son entretien. Un nouvel accès sur la toiture du parking depuis la rue à l'usage exclusif des véhicules d'intervention et de déménagement est élargi. Une légère modification du muret existant en pierre est prévue. Un petit portail marquera cet accès avec l'utilisation de la signalétique adéquate pour interdire le parking le long du trottoir.

Considérant qu'en termes de travaux extérieurs, le projet prévoit de multiples interventions à savoir :

- Réfection complète de l'étanchéité du couvrant du parking ;
- Abattage de 5 arbres situés sur la toiture du couvrant du parking, ils sont devenus trop grands et trop lourds et leurs racines engendrent des infiltrations d'eau ;
- Nouveau réseau d'égouttage, création d'un système d'infiltration des eaux de pluie avec citernes de récupération ;
- Modification des surfaces carrossables et des accès piétons/PMR ;
- Nouveau jardin commun ;
- Désimperméabilisation du site ;
- Nouvelles plantations ;
- Déplacement des containers enterrés à l'avant du terrain.

Considérant qu'en termes de langage architectural, le projet prévoit de multiples interventions en façade à savoir :

- Démontage de la totalité des châssis existants, récents et d'origine ;
- Démontage de la totalité des garde-corps existants, récents et d'origine ;
- Démontage des façades et de la couverture de l'étage en recul, conservation de la structure métallique et des murs porteurs autant que possible en fonction de leur état et capacité portante non encore identifiables ;
- Démolition des cabanons techniques des ascenseurs et de toutes les cheminées ;
- Démontage des caissons en bois sous les balcons ;
- Nettoyage du parement en béton silex, réparations ponctuelles, vérification de l'état des éléments de fixation au gros œuvre, traitement contre la corrosion, réfection des joints souples ;
- Pose de nouveaux châssis en aluminium ;
- Pose de nouveaux garde-corps en verre avec cadre métallique ;
- Reconstruction des caissons sous les balcons, avec pose d'une isolation thermique ;
- Pose d'une étanchéité sur les balcons et d'un nouveau revêtement de sol ;
- Pose de nouvelles descentes d'eau pluviale ;
- Reconstruction totale des façades de l'étage en recul avec rehausse de 30 cm du niveau de l'acrotère nouvelle toiture, nouvelles maçonneries portantes, isolation thermique et finition avec un matériau minéral de teinte blanc/beige ;

- Nouvelle isolation et nouvelle étanchéité des terrasses de l'étage en recul ;
- Nouveaux balcons sur les façades latérales ;
- Protections solaires (stores) sont prévues sur la façade principale côté rue pour les deux derniers étages, ainsi que pour les châssis non protégés par un balcon ;
- Au niveau du rez-de-chaussée, suppression d'un balcon sur l'équivalent d'une travée afin de créer un sas d'entrée sur une double hauteur.

Considérant que ces diverses interventions, et notamment les plus significatives en termes de visibilité et de modification des façades vues depuis l'espace public, sont traitées de façon raisonnée et dans le respect du bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; que les nouveaux châssis, garde-corps ou pare-vues ont été étudiés dans le détail et en accord avec la Direction du Patrimoine Culturel ; qu'ils s'inscrivent parfaitement dans l'esprit de ce bâtiment brutaliste ;

Considérant les aménagements réalisés au niveau de l'entrée principale du bâtiment ; qu'afin d'en améliorer la visibilité, l'entrée principale est déplacée d'une travée sur la gauche et vient se loger dans le corps du bâtiment, à proximité immédiate des circulations verticales. Traitée avec une double hauteur, elle est visible depuis la rue et agit comme un point de repère, un signal pour le piéton. Pour accentuer davantage la lecture et la fluidité de cette nouvelle circulation, le projet paysager s'adapte en plaçant dans l'axe de l'entrée le nouvel accès piéton, en lieu et place de l'actuel accès voiture.

Considérant que la somme de ces adaptations fait de l'ensemble une nouvelle entrée claire, identifiable et sécurisante, sur laquelle un certain contrôle social est davantage possible et qui entre dans l'aménagement général de la rue avec la mise en valeur des entrées des bâtiments voisins.

Considérant que l'entrée du bâtiment est déplacée sur la gauche, l'auvent existant en béton se voit attribuer une nouvelle fonction. Idéalement positionné, il est entièrement dédié aux vélos cargos. Il passe d'un volume extérieur ouvert et couvert à un volume partiellement fermé et en partie couvert. Ce nouvel espace se veut flexible et adaptable dans le temps. C'est pourquoi il est fermé par du vitrage sur toute sa hauteur, avec un claustra métallique par devant, afin de laisser rentrer un maximum de lumière, mais de protéger le vitrage de la surchauffe et des chocs également. Cette nouvelle façade permet l'utilisation de cet espace au gré des besoins actuels et futurs.

En effet, le besoin en stationnement vélo est important pour la fonction logement. Afin de favoriser l'utilisation de la mobilité douce, il est important de placer les vélos dans des lieux stratégiques, proches des entrées et des circulations verticales, qu'ils soient visibles et faciles d'accès, sur le chemin des utilisateurs.

C'est pourquoi, dans le projet, un grand local vélos trouve sa place au rez-de-chaussée et occupe l'entièreté de l'angle qui était dans la situation existante dédié aux cuisines et aux salles à manger. Directement accessible depuis la rue, il est en lien avec l'entrée principale, en lien avec les circulations verticales et bénéficie d'une bonne lumière naturelle. Dans la façade, une allège métallique opaque de 1m50 dans le châssis permet de créer un pare-vue sur les arceaux vélos et de recevoir le massif végétal qui est situé au pied de la façade. Des baies vitrées situées en hauteur, sur toute la longueur de la façade, laissent entrer la lumière profondément dans le local et permettent également un possible changement d'aménagement futur, si besoin.

Considérant que les logements implantés à chaque étage sur les deux angles du bâtiment n'ont pas d'accès aux balcons filants existants ; que dans le dessin général du bâtiment, les balcons ne couvrent en effet pas l'entièreté de la façade et s'interrompent avant l'angle, en laissant une travée dégagée. Qu'afin d'offrir un espace extérieur à tous les logements, des petits balcons ponctuels, avec une structure autoportante en acier, sont solidement accrochés aux voiles en béton armé des façades latérales. Ils sont accessibles depuis les baies existantes déjà pourvues de portes-fenêtres. Ainsi, aucune modification ne doit être apportée au revêtement de façade en béton silex, ni à l'aspect des façades. Cette intervention est d'ailleurs aisément réversible. Les balcons ont une largeur de 280 cm pour une profondeur de 150cm, les garde-corps triangulés agissent comme des poutres/consolés et soutiennent la structure métallique du plancher. Cette structure présente une finition lisse métallisée et peinte du même ton que tous les nouveaux châssis et garde-corps. Le remplissage se réalise avec le même type de vitrage utilisé pour les balcons filants.

Considérant que ces nouveaux éléments s'intègrent parfaitement à l'architecture générale du bâtiment ; Considérant qu'une modification du dernier étage en recul est proposée ; qu'une partie du couvrant de l'avant-dernier étage n'est pas en connexion avec un volume chauffé et représente actuellement une surface de déperdition énorme sur l'enveloppe du bâtiment. Dans le projet, les toitures bénéficient d'une nouvelle couche d'isolation thermique par l'extérieur pour atteindre les performances énergétiques actuelles dans le cadre d'une rénovation. Cette épaisseur d'isolation implique pour le dernier étage une

rehausse du niveau intérieur fini de 30cm pour accéder de plain-pied à la toiture-terrasse. Avec toutes les contraintes cumulées, on obtient 235 cm sous-plafond, en conservant la toiture existante, ce qui est bien trop faible pour envisager du logement qualitatif. Afin de pouvoir optimiser le dernier étage en « penthouse », avec des appartements qui bénéficient de terrasses généreuses et d'une vue complètement dégagée sur Bruxelles, le niveau de toiture est rehaussé pour atteindre 270cm sous plafond. Le minimum nécessaire est étudié pour rester dans l'angle de 45° par rapport à la visibilité de l'étage en retrait et ne pas s'éloigner de manière inadéquate du niveau de corniche existant. Néanmoins, une légère rehausse de l'acrotère est nécessaire pour couper les ponts thermiques, assurer la continuité de l'isolation par l'extérieur et garantir la hauteur nécessaire à la sécurité de l'entretien de la toiture. L'isolation par l'extérieur modifie également le parement et l'aspect extérieur de l'étage en retrait. Afin de rester le plus proche de l'existant, un bardage en panneau béton (ou similaire) ton sur ton avec le béton existant des étages inférieurs est proposé. La proportion des ouvertures est également revue et la position des baies est adaptée aux nouveaux espaces de logements qui sont dédiés à l'étage toiture. Même si très peu visible depuis l'espace public, le niveau penthouse couronne de manière élégante le bâtiment et respecte l'équilibre général de l'ensemble.

Considérant qu'en termes d'aménagements intérieurs, tous les appartements sont à la fois fonctionnels et confortables, tant au niveau des espaces de vie que des équipements et espaces de service (nombre et équipement des salles d'eau suivant le nombre de chambres, dimensions des cuisines, espaces buanderies). Les hauteurs sous plafond des pièces de vie sont de minimum 2,50 m, résultat de la faible hauteur d'étage à étage qui varie entre 284 et 287 cm. Un local à usage commun (réunions de voisinage, réunions de copropriété...), est installé au rez-de-chaussée de l'immeuble, en relation directe avec le jardin collectif et dans la prolongation du nouveau hall d'entrée. Ainsi, il apporte une transparence et de la luminosité au centre de l'immeuble. Ce local est situé au cœur du projet, de manière à stimuler les activités et les liens de voisinage au sein du projet. Il pourra par exemple :

- Abriter l'organisation de réunions de copropriété.
- Être utilisé dans le cadre d'autres activités collectives

Un local pour les poussettes est prévu et implanté au rez-de-chaussée, juste en face de l'entrée principale. Les sous-sols comportent en outre :

- Les locaux de compteurs d'eau, d'électricité et de télédistribution ;
- Les caves privatives des appartements ;
- La chaufferie commune ;
- Une cabine « Haute tension » réseau.

Considérant que les travaux intérieurs consistent en :

- Démolition de toutes les cloisons non structurelles, des revêtements de sol et des chapes ;
- Démontage de l'entièreté des techniques et des sanitaires ;
- Modification et agrandissement de deux trémies d'ascenseurs ;
- Création de nouvelles trémies techniques ;
- Nouvelles cloisons intérieures ;
- Contre-cloisons acoustiques entre les appartements ;
- Isolation thermique des façades par l'intérieur ;
- Nouvelles chapes : isolation thermique et acoustique entre étages + intégration des techniques + chauffage par le sol ;
- Renouvellement complet des installations électriques ;
- Nouvelles techniques pour la ventilation du parking et des appartements ;
- Nouvelles techniques pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ;
- Mise aux normes des équipements de lutte contre les incendies, sprinklage léger dans le parking ;
- Nouveaux sanitaires et nouvelles cuisines ;
- Au rez-de-chaussée, création de locaux pour les vélos, d'un espace commun, de locaux techniques, de caves individuelles ;
- Création d'un nouveau sas d'entrée sur une double hauteur.

Considérant qu'en termes de parking, le parking au rez-de-chaussée est accessible depuis la zone de recul carrossable. Il comprend 48 emplacements couverts pour voitures automobiles parmi lesquels 3 emplacements pour PMR et 25 emplacements seront équipés d'un raccordement pour l'installation d'une borne de recharge électrique. La superficie totale du parking couvert projeté revient à celle d'origine, correspondant au permis délivré en 1977. La quantité d'emplacements couverts par contre est diminuée, elle passe de 51 à 48, car les standards actuels ne permettent plus de prévoir trois places de parking entre deux colonnes distancées de seulement 678 cm. Dans la zone de recul carrossable, un parking extérieur

avec 11 emplacements pour voitures automobiles est maintenu, dont un emplacement dédié à un véhicule partagé, et un pour PMR ; Le projet prévoit la suppression des 11 emplacements de stationnement existants à l'air libre situés à l'arrière du bâtiment.

Considérant que le projet déroge donc à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce que le nombre de places pour le parking est inférieur au nombre d'appartements proposés (voir plus loin analyse de la dérogation) ;

Considérant qu'en termes de circulation, le site est localisé en zone d'accessibilité C, soit moyennement desservi par les transports en commun.

Considérant que le rapport d'incidences précise, concernant le trafic automobile, en considérant une capacité maximale théorique de ± 600 véhicules/h pour l'avenue du Lycée Français et la rue Geleytsbeek, les observations de terrain ont démontrés des embarras de circulation en lien avec la présence de l'établissement scolaire « le Lycée Français Jean Monnet ». Globalement, la zone englobant le site du projet connaît des problèmes d'encombrements chroniques des voiries en périodes de pointe, un jour ouvrable moyen.

Considérant que le site dans sa configuration existante (maison de repos) générerait ± 280 déplacements journaliers tous modes de transports confondus. En heure de pointe du matin (8h-9h), le site générerait ± 20 déplacements tous modes confondus et en pointe du soir (17h-18h) ± 40 déplacements, un jour ouvrable. Le rapport d'incidences calcule que les logements impliqueront ± 345 déplacements journaliers tous modes de transports confondus, soit ± 65 déplacements en pointe du matin (8h-9h) ainsi que ± 40 déplacements en pointe du soir (17h-18h).

À titre de comparaison, par rapport à la situation historique, la mise en œuvre du projet impliquera une légère augmentation de ± 65 déplacements journaliers avec une hausse de ± 45 déplacements en pointe du matin (8h-9h) et un statut quo en pointe du soir (17h-18h), un jour ouvrable. Les flux projetés resteront largement inférieurs à la capacité théorique maximale des voiries, avec des réserves de capacité importantes (supérieures à 50 %). Cependant, les relevés de terrain ont démontré une saturation de l'avenue du Lycée Français et de la rue Geleytsbeek en hyperpointe du matin (8h-8h30) en lien avec l'établissement scolaire « le Lycée Français Jean Monnet ». Par conséquent, les éventuels véhicules sortant du projet durant cette période viendront s'ajouter aux remontées de files existantes. De manière générale, la mise en œuvre du projet ne sera pas de nature à modifier les conditions de circulation existantes dans la zone.

Considérant qu'en termes de stationnement, le rapport d'incidences précise que l'offre en stationnement dans le quartier est importante et que le taux d'occupation moyen est d'environ 70%, à l'exception d'une période allant de 16h30 à 17h, correspondant aux horaires de sortie du Lycée Français et qui sature complètement le quartier en termes de stationnement pendant une très courte période les jours de semaine ;

Le rapport d'incidences calcule qu'à l'échelle de la commune d'Uccle, la possession de la voiture par ménage est de 0,85 voiture par ménage ce qui semble réaliste pour le projet, au vu de la localisation du projet, de son accessibilité en transports en commun et des caractéristiques socio-économiques des logements (appartements versus des maisons majoritaires au sein des quartiers environnants) ;

Le projet prévoit 59 emplacements de stationnement à destination des résidents dont un emplacement destiné à un véhicule partagé. Il est généralement estimé qu'un véhicule en autopartage permet de remplacer entre 4 et 14 véhicules particuliers, soit en moyenne basse 6 véhicules. Par conséquent, le rapport d'incidences conclut que le projet prévoit une offre ($58 + 1$ véhicule partagé [6 véhicules personnels] = 64) suffisante pour répondre à la demande des résidents (60 à 65 places nécessaires). Le projet ne prévoyant pas d'emplacements pour les visiteurs, les visiteurs devront stationner en voirie (environ 70 à 85 places disponibles dans un rayon de 500 m autour du site en journée et en soirée en semaine ainsi que le samedi), ce qui semble réaliste.

Considérant qu'en termes de circulation active, deux locaux vélos situés au rez-de-chaussée permettent de répondre à la demande des résidents. Ils sont accessibles depuis la façade avant de l'immeuble dans la zone de recul. Ils seront identifiables et sécurisés. L'ouverture des portes extérieures sera motorisée et l'accès géré à l'aide de badge. Ils seront directement accessibles par l'intérieur, depuis le grand hall.

Considérant que le projet nécessite un total de 147 vélos (1/chambre) ; que le projet prévoit un total de 149 vélos pour les occupants parmi lesquels il y aura 11 emplacements pour des vélos cargo. Ces derniers sont en partie dans un local dédié situé à côté de la nouvelle entrée principale de l'immeuble, et en partie dans le parking souterrain. Viennent s'ajouter à l'extérieur 16 emplacements réservés à l'usage des visiteurs. Tous les emplacements, extérieurs et intérieurs, sont sécurisés au moyen d'arceaux en U inversés avec barre transversale conforme au modèle de base pour la Région bruxelloise préconisé au VADEMECUM « stationnement vélo » VM7 édité par Bruxelles-mobilité. Les entraxes entre arceaux sont

de 1 m sauf pour 64 vélos qui seront placés en hauteur grâce à l'utilisation d'un système de rangement à étage. Le site comprend donc au total 165 emplacements sécurisés pour vélos et conformes aux recommandations de Bruxelles-Mobilité.

Considérant qu'en termes de performances énergétiques, la conception technique de ce projet dans son ensemble s'inscrit dans une démarche globale d'utilisation rationnelle de l'énergie (URE) visant à concevoir un bâtiment durable et écologique et basée sur 3 principes :

- Réduction des besoins en énergie, tant en chaleur qu'en électricité ;
- Installation de systèmes performants pour réduire les consommations énergétiques ;
- Conception durable, par l'utilisation d'énergie renouvelable pour compenser autant que possible l'énergie consommée.

Considérant que les toitures plates non accessibles au public sont végétalisées. La toiture du dernier étage en recul sera de type extensive et couverte d'une cinquantaine de panneaux solaires photovoltaïques. La toiture couvrant le parking enterré sera de type intensive avec plus de 60 cm de recouvrement de substrat et de terre.

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, la zone de cours et jardins sera aménagée en jardin collectif et en jardins privatifs pour les appartements directement en contact avec les rez-de-chaussée. Le projet crée un nouveau jardin collectif à l'emplacement d'un parking extérieur. La superficie perméable passera de 27% à 44%.

Considérant que les aménagements paysagers du projet prévoient la conservation de la majorité des espaces végétalisés existants ainsi qu'une densification de la végétation au niveau de ces espaces.

Les cheminements piétons et carrossables à l'avant du bâtiment présenteront un revêtement de pavés en béton ainsi que des zones de pavés en béton avec joints engazonnés en périphérie des espaces plantés.

Les emplacements de stationnement du parking extérieur (à l'exception de la place PMR) présenteront un revêtement en gazon renforcé.

Les cheminements piétons à l'arrière du bâtiment seront en granulat minéral stabilisé, semi-perméables aux eaux de ruissellement.

Aux abords du bâtiment, principalement à l'arrière du bâtiment et au niveau du rez-de-chaussée haut sur la toiture du parking couvert, se trouvent des jardins privatifs engazonnés. Ceux-ci seront délimités par des massifs denses composés d'arbustes, de vivaces et de graminées. Ces mêmes types de massifs seront également utilisés au niveau des abords directs du bâtiment et du parking extérieur.

A l'arrière du bâtiment, au niveau du rez-de-chaussée bas, se trouvera un jardin collectif entouré de noues d'infiltration. Ce jardin collectif sera composé d'une zone de potagers, une zone ludique avec des jeux en bois et une zone de pique-nique avec tables et bancs.

Les autres espaces communs du site seront engazonnés.

La végétation au niveau des limites sud-est et nord-est de la parcelle sera légèrement densifiée via la plantation de nouveaux arbres à haute tige, de nouveaux arbustes et des massifs de couvre-sols denses. Les espaces engazonnés en lisière de ces zones boisées seront gérés en prairie de fauche pour créer une transition entre les milieux.

Les limites sud-ouest (le long de l'avenue du Lycée Français) et nord-ouest de la parcelle seront plantées d'une haie.

Seuls 5 arbres à haute tige existants sont prévus à l'abattage, contre 20 nouveaux arbres prévus à la plantation (en bordure de la parcelle et au niveau des limites des jardins privatifs).

Les arbres à abattre se situent sur la dalle couvrant le parking souterrain, dont l'étanchéité sera refaite dans le cadre du projet, raison pour laquelle ils sont prévus à l'abattage.

Le projet assure la conservation globale de la composition paysagère d'ensemble tout en permettant l'augmentation de la végétalisation du site (+ 1.173 m² en prenant en compte les toitures).

Pour cela, le projet prévoit la suppression du parking à ciel ouvert situé à l'arrière du bâtiment, notamment au profit d'un jardin commun à destination des futurs habitants. Celui-ci est en pleine terre et comprend du mobilier urbain (jeux, bancs) et une zone potagère.

Le parking à ciel ouvert à l'avant du site est quant à lui conservé mais son revêtement est remplacé par du gazon renforcé.

Considérant qu'en termes d'accessibilité, l'entrée principale au RDC haut est condamnée.

L'entrée du RDC bas est conservée et marquée par un escalier « progressif ». L'ensemble des zones destinées à la circulation en partie avant du site présente un revêtement en pavés béton de teinte grise.

Le projet prévoit également la création d'un cheminement piéton en granulat minéral de teinte gris clair situé au nord-ouest du bâtiment, qui connecte l'avant et l'arrière du site.

Ces aménagements permettent au site de ne présenter qu'une seule entrée pour les véhicules et une entrée piétonne, ce qui assure une meilleure lisibilité du site par rapport à la situation existante (auparavant deux entrées pour chaque type d'utilisateurs).

À front de voirie, une zone à destination des services de secours est aménagée en toiture du parking souterrain avec un revêtement en gazon renforcé. Cette réorganisation permet en outre l'aménagement de jardins individuels à l'avant et à l'arrière du bâtiment (notamment sur la toiture du parking souterrain). Ceux-ci sont délimités par des massifs plantés et de nouveaux arbustes, leur assurant un filtre visuel pour une intimité suffisante. De jeunes arbres sont également plantés de manière ponctuelle sur le site.

Enfin, au niveau du bâtiment, le projet prévoit l'aménagement d'une toiture végétalisée extensive au niveau du dernier étage en retrait. Au vu de ces interventions, il est estimé que le projet améliore les qualités paysagères et sociales du site par rapport à la situation existante.

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le site du projet présente une superficie totale imperméable de 4.478 m², ce qui représente un taux d'imperméabilisation de 73 %. Le site présente en effet en situation existante deux parkings extérieurs (à l'avant et à l'arrière du bâtiment) avec un revêtement en bitume, ainsi que des cheminements piétons imperméables.

Le site actuel comporte une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 27 m³, les surfaces ruisselantes connectées et les usages de cette citerne ne sont néanmoins pas connus. Le site du projet ne présente pas de volume de tamponnement des eaux d'orages. Les eaux de ruissellement sont envoyées directement à l'égout.

Le projet induira une diminution de l'imperméabilisation du site (-1.094 m² de surfaces imperméables) et passera donc à un taux d'imperméabilisation de 56% au lieu de 73%, ce qui est remarquable. En effet, le projet prévoit, d'une part, la désimperméabilisation de l'espace à l'arrière du bâtiment, en supprimant le parking extérieur arrière, et d'autre part, la végétalisation des toitures ainsi que l'installation de revêtements semi-perméables. À noter que les 2.016 m² de toitures végétalisées permettront d'assurer la gestion de la majorité des pluies annuelles (< 8 mm) incidentes sur ces surfaces. Ceci constitue une amélioration par rapport à la situation existante.

Globalement le projet permettra d'améliorer grandement l'impact du site par rapport à la situation existante en matière de gestion des eaux pluviales. Le projet prévoit 2.016 m² de toitures végétalisées (dont 1.594 m² de toiture verte intensive existante au-dessus du parking souterrain) qui permettront la gestion de la grande majorité des pluies annuelles (< 8 mm), dont 394 m² de toitures qui sont connectées à une citerne de récupération des eaux pluviales. Cette citerne de valorisation présentera un volume total de 15 m³. Elle sera connectée à 12 WC ainsi qu'à un robinet extérieur pour l'arrosage des abords, et elle apparaît comme correctement dimensionnée par rapport aux usages envisagés. Le tamponnement des eaux pluviales s'effectuera au niveau de deux zones distinctes (à l'avant et à l'arrière du bâtiment) au travers de l'installation de massifs infiltrants (pour un volume combiné estimé de 513 m³). Les eaux de ruissellement des terrasses seront tamponnées dans une citerne existante (27 m³) reconvertie en bassin d'orage avec un débit de fuite rejetant l'eau vers les égouts. Les ouvrages d'infiltrations sont correctement dimensionnés pour gérer une pluie centennale (TR100).

Considérant qu'en termes de gestion des déchets, il n'est pas prévu de local pour le stockage et le tri des déchets ménagers. Une gestion par containers enterrés est préférée. Ils seront dimensionnés suivant la capacité nécessaire calculée en fonction du volume indiqué au RRU et le rythme de collecte de Bruxelles-Propreté. Ils seront implantés le long de la voirie extérieure à proximité du trottoir.

Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, la majorité des logements sont accessibles aux PMR. 14 logements ne bénéficient pas de la zone de rotation de 1,5m et du dégagement latéral de 50 cm, car leurs portes d'entrée sont aménagées dans des baies de portes existantes situées dans des voiles en béton armé qui ne peuvent être modifiés ou déplacés pour des raisons structurelles. Une dérogation est sollicitée et justifiée par le fait qu'il s'agit de la situation existante, ce qui peut être accordé.

Considérant cependant que l'avis d'AccessAndGo montre que le projet n'est pas conforme aux exigences du RRU ;

Considérant que l'accès entre le parking et l'immeuble n'est pas conforme et que l'accès au jardin collectif ne se fait pas par une porte présentant un libre passage de 85 cm ;

Considérant que l'un des accès du parking à l'immeuble n'est pas conforme mais que l'accès principal, proche des places de parking PRM présente une ouverture de 93 cm ainsi qu'une aire de rotation de 150 cm, hors emprise du parking, il semble que ceci soit acceptable ;

Considérant par ailleurs que l'accès au jardin collectif depuis le hall principal (appelé espace commun) se fait par une double porte particulièrement large, la remarque d'AccessAndGo ne semble pas pertinente ;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 02/03/2024 est favorable sous réserve du respect des 14 conditions émises et qu'il y a lieu d'en tenir compte ;

Considérant qu'en termes de sécurité, la commission de sécurité ASTRID a décidé d'imposer une couverture radio intérieure en sol semi-enterré en raison de la grande surface et qu'il y a lieu d'en tenir compte ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences suivant les rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Qu'à cet égard, l'enquête publique relative à cette demande a été portée à 30 jours au lieu de 15 ;

Considérant que le projet est soumis à l'application de l'article 207 §1 al 4 du CoBAT : Bien à l'inventaire ; que malgré les interventions prévues en façade (pour rappel, la modification des menuiseries et des garde-corps et l'ajout de balcons en façades latérales), il est estimé que le projet conserve les caractéristiques architecturales principales du bâtiment existant et ne porte donc pas atteinte à son style brutaliste ; qu'en outre, il ne dénature pas l'ensemble moderniste formé par les bâtiments collectifs localisés le long de l'avenue du Lycée Français, qui sont repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural ;

Considérant dès lors que l'impact du projet en termes de patrimoine bâti est donc négligeable et que le projet ne présente aucune incidence sur les autres éléments patrimoniaux et archéologiques présents aux alentours du site, car ceux-ci étant trop éloignés pour être impactés ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Permis de Lotir – Citernes pour eaux pluviales ;

Considérant que les recherches sur le site ont permis de mettre à jour une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité estimée à 27.000 L. Cela répond au permis de lotir.

Considérant que cette citerne sera transformée en bassin d'orage et une nouvelle citerne d'une capacité de 15.000 L. sera ajoutée. La nouvelle citerne faisant partie d'un nouveau réseau de gestion des eaux pluviales mis en place sur le site, basé sur l'infiltration, voit sa capacité diminuée par rapport aux exigences du permis de lotir qui demande une capacité de 1.000 l par are de surface bâtie au sol. Considérant que dans le projet objet de la demande, une dérogation à cette disposition est sollicitée, car elle est en contradiction avec le RCU -eaux pluviales de la Commune d'Uccle en application et qui préconise une infiltration sur site. Le projet prévoyant une gestion des eaux pluviales entièrement sur le site, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge également à la prescription liée au gabarit en ce que le permis de lotir prévoit un gabarit de R+6.

Considérant qu'en situation existante, le bâtiment présente déjà un gabarit de R + 6 + étage en retrait. Qu'il en découle que toute intervention à la toiture du bâtiment, même si déjà plus haute que ce que prévoit le permis de lotir, constitue une dérogation à ce dernier.

Or, trois interventions sont prévues pour cette toiture / étage en retrait :

1. Isolation du toit : En raison des nouvelles normes d'isolation, le volume de l'étage en retrait est très légèrement augmenté. Il passe en effet d'une hauteur de 26,38 m à une hauteur de 26,93 m. Cette augmentation est exclusivement réalisée pour des raisons techniques. En effet, afin d'assurer la conformité du projet au titre 2 du RRU sur l'habitabilité des logements, l'isolation thermique du couvrant du + 6 doit être épaissie, ce qui entraîne dès lors la rehausse complète de l'étage en retrait de 30 cm. L'on notera que l'alignement des murs porteurs sera inchangé, et que l'isolation des parois sera appliquée par l'extérieur.
2. Augmentation de l'acrotère pour question de sécurité : afin d'assurer la sécurité en toiture lors des entretiens des équipements techniques, le niveau supérieur de l'acrotère est légèrement rehaussé, de 27,33 m à 27,63 m, afin d'éviter la pose d'un garde-corps disgracieux tout en respectant les normes de sécurité en matière de protection contre les risques de chute.
3. Modifications des techniques en toiture : Le projet vient toiletter toutes les installations techniques sises en toiture. Ainsi, le niveau émergent des trémies d'ascenseurs est abaissé de 95 cm par rapport à la situation existante tandis que leur encombrement est fortement réduit. Toutes les souches de ventilation et les cheminées existantes sont démolies, alors que les édicules techniques ne dépassent le niveau d'acrotère que de 20 cm et sont implantés de manière à ne pas avoir d'impact sur l'architecture.

Enfin, l'écran acoustique entourant les unités de pompe à chaleur a un niveau supérieur plus bas de 5 cm que celui des cabanons d'ascenseurs existants et forme une émergence ordonnée, axée et symétrique par rapport au volume de l'étage en retrait.

Il en découle que cette dérogation est acceptable, car l'augmentation de la hauteur totale n'a pas d'impact sur les riverains ainsi que sur l'aspect général de l'immeuble tandis que les volumes techniques indispensables sont quasiment imperceptibles depuis l'espace public.

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU (Aménagement de la zone de recul) en ce que le projet demande la construction d'une nouvelle logette hors-sol pour un nouveau compteur gaz et une logette enterrée pour un nouveau compteur eau.

Dans la mesure où ces constructions sont dorénavant exigées par les sociétés distributrices (Sibelga, Vivaqua), qu'elles doivent être implantées en bordure du terrain et non plus dans l'immeuble, que des nouveaux compteurs sont nécessaires pour des raisons techniques (pression et capacité), que ces équipements seront intégrés au projet d'aménagement paysager, cette dérogation est acceptable.

Considérant que la demande sollicite également les dérogations aux articles 9 et 10 du Titre IV du RRU, en ce que les couloirs ne présentent pas partout une largeur d'1m50 et que chaque porte d'entrée ne propose pas 50 cm de retrait latéral ; que ces dérogations concernent 14 des 76 appartements. Il s'agit des 7 appartements studios localisés entre les axes A et B et des 7 appartements 1 chambre localisés entre les axes J et K. Dans la mesure où ces portes sont réalisées dans des baies existantes, et que la nature des parois est du béton armé servant à la structure générale du bâtiment, et que le projet respecte tous les autres articles, cette dérogation est acceptable.

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en matière de stationnement en ce que le projet propose 59 emplacements de stationnement soit un ratio de 0,78 emplacement par logement au lieu de 1 emplacement par logement requis par le RRU ;

Considérant les analyses et les conclusions du rapport d'incidences à cet égard ;

Considérant également la contribution conséquente à la mobilité douce par le demandeur par l'aménagement de 165 places de stationnement pour vélos et vélos cargos au sein du projet, cette dérogation est acceptable ;

Considérant que conformément à l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme à l'occasion des permis d'urbanisme, le présent projet sera chargé. Pour rappel, le projet induit une légère augmentation de la superficie de plancher de l'immeuble de 62,4 m², passant de 8.327,6 m² en situation existante à 8.390 m² en situation projetée. Par application à l'article 5, § 2 de l'arrêté précité, seule cette augmentation de superficie de plancher est chargée, à hauteur de 50 €/ m² nouveau. En conséquence, le calcul de la charge se présente comme suite : 62,4 m² x 50 € = 3.120 € ; Conformément à l'article 10 de cet arrêté, le demandeur propose de verser cette charge en numéraire, dans le respect de l'article 4 de ce même arrêté, ce qui sera évalué en temps utile ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet offre des logements de qualité tout en mettant en valeur les éléments remarquables du bâtiment transformé ; qu'il propose un programme mixte en termes de logements ; qu'il améliore grandement les qualités paysagères du site ; qu'il présente peu de dérogations et respecte l'esprit du Permis de Lotir en vigueur ; que, de fait, il n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux et s'intègre parfaitement à son environnement bâti et non bâti ;

➔ **AVIS FAVORABLE** à condition de :

- Se conformer à l'avis SIAMU ;
- Se conformer à l'avis ASTRID ;
- Prévoir des places pour les 2 roues motorisés, pas au détriment des emplacements de voitures et de vélos ;
- Prévoir un emplacement de voiture partagé supplémentaire ;
- Poser un grillage entre les jardins privatifs laissant passer la petite faune ;
- Planter des haies entre les jardins privatifs ;
- Préciser les dimensions des sujets à abattre et à replanter, tant sur les plans que dans les documents techniques ;
- Remplacer les deux hêtres proposés à la replantation par des sujets plus adaptés en suivant les recommandations du Service Vert ;
- Préciser la composition des haies vives en suivant les recommandations du Service Vert.

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.

La dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Les dérogations aux articles 6 et gabarit du Permis de Lotir sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Les dérogations aux articles 9 et 10 du Titre IV du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 15/05/2024
Objet n° 04

Dossier 16-47433-2024 - Enquête n°099/24

Situation : Chaussée d'Alseberg 536

Objet : rénover et changer l'affectation d'une construction, supprimer un commerce et créer un appartement studio dans une maison d'habitation composée de deux chambres duplex et d'un commerce

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47433-2024 introduite, en date du 21/02/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et changer l'affectation d'une construction, supprimer un commerce et créer un appartement studio dans une maison d'habitation composée de deux chambres duplex et d'un commerce sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 536 ;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o *le poulailler situé en façade arrière – est-ce une construction de droit ou bien de fait ;*
- o *la hauteur du mur mitoyen erronée entre le n°536 et le n°538. De plus, la hauteur 2,98m n'existe pas ;*
- o *la seconde terrasse de 11,1m² indiquée sur les plans de la situation existante n'existe pas ;*
- o *erreur sur la dimension de l'annexe existante ;*
- o *erreur sur la superficie des terrasses et de l'annexe ;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- o Dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 8 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais: /

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

21/02/2024 : dépôt de la demande;

21/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

11/04/2024 au 25/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/03/2024 ; 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 :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande présente une densité importante et se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et à l'alignement;

- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est une longue artère présentant une déclivité importante, desservie par le tram 51 et bordée par des constructions présentant un programme mixte dont le rez-de-chaussée est aménagé en commerce;
- La parcelle cadastrée Section B, n°95L2, sur laquelle porte la demande est peu profonde et présente une superficie de 178m². Elle présente une orientation ouest, côté rue et est, côté jardin;
- La maison mitoyenne n°536 sur laquelle porte la demande présente :
 - un gabarit R + 1 + toiture à versant;
 - un programme mixte où le rez-de-chaussée est aménagé en commerce/logement et les étages en logement;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-5899-1906. A cette époque, la maison se composait :
 - de deux pièces en enfilade;
 - d'une annexe à toiture plate aménagée en façade arrière, le long du mitoyen de gauche;
 - d'une cour et d'une toilette aménagées le long du mitoyen droit;
- La façade avant se compose de parement en briques brunes, d'un balcon aménagé au niveau du premier étage et de deux entrées en façade avant : une pour le logement et une autre pour le commerce;
- Le plan des étages n'est pas renseigné, cependant la coupe nous informe de la présence d'une cave et que les combles sont aménagés en mansardes;
- Le permis d'urbanisme 16-32986-1996 a autorisé le placement de deux enseignes sur la façade avant de la maison :
 - une parallèle à la façade et occupant toute sa largeur;
 - une seconde perpendiculaire à la façade et située au premier étage;
- Les plans introduits pour cette demande de permis, nous informent d'une modification de l'esthétique de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée par le placement d'un matériau lisse, de teinte blanche et la modification des portes d'entrée;
- Le permis d'urbanisme 16-47107-2023 concernait la rénovation et la transformation de la maison pour permettre l'aménagement de 2 appartements ; ce permis a été refusé pour les raisons suivantes :
 - *L'aménagement des 2 appartements engendre des travaux trop importants qui dérogent à la réglementation et apportent trop de densité en façade arrière afin de permettre l'aménagement de deux logements dont un studio;*
- Suite à ce permis d'urbanisme, la maison n'a plus fait d'objet de nouvelle demande ;
- La maison de droite (n°538) présente un gabarit R+ bel étage + toiture à versant. Son gabarit est similaire à la maison concernée par la demande;
- La maison voisine de gauche (n°534) présente également un gabarit et un style similaire, toutefois avec un balcon occupant la largeur totale de la façade avant et un rez-de-chaussée composé de deux vitrines et de deux entrées;

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

- Aujourd'hui, la demande de permis d'urbanisme concerne :
 - Le changement d'affectation du commerce situé au niveau du rez-de-chaussée en logement ;
 - La division de la maison en un duplex à deux chambres et un studio ;
 - La transformation de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;

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

- La maison a subi des modifications sans permis d'urbanisme :
 - En ce qui concerne le volume :
 - Une seconde annexe, composée d'une toiture à un versant, a été construite dans le prolongement de la première. Il s'agit d'une construction d'un niveau, datant d'au moins 1953;
 - En ce qui concerne la façade avant :
 - La couleur des panneaux situés au rez-de-chaussée a été modifiée;
 - Les enseignes ont également été modifiées;
- La maison a également subi des modifications intérieures en ce qu'elle présente aujourd'hui un aménagement comme suit :
 - Le sous-sol contient 2 caves et un espace compteur;
 - Le rez-de-chaussée présente toujours un commerce sur les deux pièces en enfilade. La première annexe est aménagée en espace de rangement et la seconde annexe contient un poulailler;
 - Le premier étage contient les espaces de vie et une pièce d'eau;
 - Les combles ont été aménagés en espaces de nuit (trois chambres);

- En façade arrière, la cour et la toilette ont été démolies et une terrasse de 13,20m² a été aménagée avec trois marches descendant vers la zone de jardin;
- Les façades présentent des châssis en PVC, ton blanc ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à aménager deux logements, tout en préservant les volumes annexes situés en façade arrière de la maison ;
- Pour ce faire, le projet prévoit de supprimer le commerce situé au niveau du rez-de-chaussée et propose un aménagement comme suit :
 - Les deux accès présents en façade avant seront conservés ; l'entrée du duplex se fera depuis la rue par l'entrée "commercial" ;
 - Le hall commun ne sera pas accessible par le duplex mais par l'entrée "logement" et permettra d'accéder aux espaces communs situés au niveau du sous-sol ainsi qu'aux annexes aménagées en atelier de jardin ;
 - Le sous-sol sera aménagé en un hall d'étage, deux caves, un espace compteur et un local pour vélos (11m²) ;
 - Le rez-de-chaussée sera et le premier étage seront aménagés en un duplex à deux chambres :
 - les espaces de vie se situeront au niveau du rez-de-chaussée , ouverts sur une terrasse de 13,70m² au total ;
 - les espaces de nuit seront aménagés au niveau du premier étage, c'est-à-dire deux chambres, une salle de bain (4,3m²), une toilette (0,9m²) et une buanderie (1,4m²) ;
 - Les combles seront aménagés en un studio où l'escalier principal sera privatisé afin d'y accéder ; le hall d'entrée permettra d'accéder à la salle de bain, à la toilette et aux espaces de vie du studio ; la cuisine et le salon seront aménagés en façade avant et la chambre se situera en façade arrière ;
 - La toiture à versant de la maison ainsi que la toiture de l'annexe seront isolées et rénovées ;
 - La façade avant sera rénovée par l'enlèvement des enseignes et panneaux et par la remise en état des briques brunes et des châssis en bois, ton blanc afin de revenir à la situation de droit, en préservant la vitrine et la porte d'entrée commerciale ;
 - Une grande baie en châssis PVC, ton blanc, sera placée au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière;
 - La zone de jardin sera commune pour les deux habitations ;

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

- en matière de programme :
 - En ce qui concerne le duplex à deux chambres :
 - Les espaces aménagés sont de qualité en ce qu'ils respectent les hauteurs sous plafond minimales ainsi que les superficies imposées par le Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Toutefois, la seconde chambre située en façade arrière du premier étage présente une superficie nette éclairante de 2m² au lieu de 2,40m² comme imposé par l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Considérant que la façade arrière sera modifiée au niveau du rez-de-chaussée, cette dérogation peut également être évitée par l'agrandissement de la fenêtre ;
 - La toilette située au premier étage présente une superficie de 0,9m² au lieu de 0,96m² et ne dispose pas de sas, ce qui déroge à l'article 8 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - L'implantation du hall du duplex et de la toilette ne respecte pas le bon aménagement des lieux en qu'il réduit la superficie des espaces de vie et empêche l'aménagement d'un logement traversant ;
 - Il y a lieu de supprimer l'entrée commerciale et de relever l'allège ;
 - En ce qui concerne le studio :
 - Les espaces proposés respectent la réglementation en vigueur en termes de superficie, de hauteur sous plafond et de superficie nette éclairante ;
 - Toutefois, l'aménagement proposé est peu qualitatif en ce qu'il y a lieu d'aller dans le hall d'entrée afin d'accéder à la salle de bain ;
 - De plus, la moitié de la superficie de la chambre se situe sous une hauteur inférieure à de 2,30m, imposée par l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; il en va de même pour le séjour ainsi que le bureau ;

- Pour toutes ces raisons, il y a lieu d'améliorer les qualités d'habitabilité du studio par le placement de lucarnes en recul de 60 cm minimum par rapport au plan de façades et sans présenter de dérogation à la réglementation en vigueur ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En ce qui concerne la seconde annexe :
 - La construction de la seconde annexe date depuis au moins 1953, selon la note explicative;
 - En effet, les orthophotoplans de Brugis nous informent de la présence de cette construction depuis 1953. A cette époque, le Règlement Général sur les Bâtisses du 14 juin 1948 était d'application;
 - L'article 14 de ce règlement - Implantation des bâtiments principaux et des annexes prescrit *"le terrain qui peut être couvert par le bâtiment principal, annexes comprises, est limité, sauf les dérogations relatives aux saillies prévues dans le règlement :*
 - 1) *vers la voie publique, par l'alignement de celle-ci ou, le cas échéant, par le front de bâtisse imposé en recul,*
 - 2) *du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracés à une distance de celle-ci égale aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 20 mètres, la largeur de la zone de recul éventuelle n'étant pas comprise dans cette profondeur moyenne,*
 - *Pour les terrains ayant façade à 2 rues et ne formant qu'un lot, il y a lieu de considérer isolément chaque façade à rue et de prendre comme profondeur moyenne la moitié de la distance entre les milieux des façades, au niveau des trottoirs correspondants."*;
 - Considérant que la seconde annexe se situe à moins de 20m de profondeur, c'est-à-dire à 18m, la construction de la seconde annexe peut s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une toiture végétalisée sera aménagée sur la première annexe, ce qui améliorera son esthétique ;
 - La mise en commun de la zone de jardin peut s'envisager en ce que cela offre un espace extérieur aux appartements ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le local vélo (11m²) situé au niveau du sous-sol ne peut pas s'envisager car il n'est pas aisément accessible ;
 - Il y a lieu de supprimer le local à vélo implanté au niveau du sous-sol ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les modifications prévues en façade avant ainsi qu'en façade arrière peuvent s'envisager en ce qu'elles contribuent à une amélioration en termes de superficie nette éclairante des espaces de vie du duplex (façade arrière) et en termes d'esthétique de la façade avant ;
 - Toutefois, considérant que la façade avant présente un intérêt patrimonial, il y a lieu d'adapter la façade au nouveau programme de la maison par l'ajout de divisions verticales dans la vitrine tout en conservant son langage architectural d'origine ;

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 n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement :
 - L'aménagement de deux logements dans cette maison ne peut s'envisager tel que proposé :
 - La division propose des appartements qui présentent des agencements des espaces peu qualitatif et des dérogation à l'habitabilité ;
 - Il y a lieu de revoir l'aménagement des logements afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité ;

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

- améliorer les qualités d'habitabilité du studio par le placement de lucarnes en recul de 60 cm minimum par rapport au plan de façades et sans présenter de dérogation à la réglementation en vigueur ;
- adapter la façade avant au nouveau programme de la maison par l'ajout de divisions verticales dans la vitrine tout en conservant son langage architectural d'origine ;

- supprimer la porte d'entrée commerciale et relever l'allège ;
- supprimer le local vélo aménagé au sous-sol ;

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 l'esthétique.;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a d'améliorer les qualités d'habitabilité ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, sans octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°8 et n°10 du titre II – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 15/05/2024
Objet n°05

Dossier 16-47384-2024 - Enquête n°096/2024

Situation : Rue Gatti de Gamond 230

Objet : isoler la toiture par l'extérieur, modifier le revêtement en zone de recul, remplacer la porte de garage et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47384-2024 introduite, en date du 11/01/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la toiture par l'extérieur, modifier le revêtement en zone de recul, remplacer la porte de garage et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant sur le bien sis Rue Gatti de Gamond 230;

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° 24 QUARTIER DE LA MONTAGNE approuvé par arrêté royal en date du 23/04/1958 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que l'isolation par l'extérieur de la toiture aggrave une situation de dépassement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

11/01/2024 : dépôt de la demande;

15/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/02/2024 : réception des compléments;

23/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

11/04/2024 au 25/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2024 : 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 résidentiel, bâti en ordre semi ouvert avec zone de recul ;
- Dans ce quartier, la rue Gatti de Gamond, à sens unique de circulation, permet le stationnement d'un côté. Les alignements sont marqués par des haies ou des murets ;
- La maison concernée par la demande se situe en about d'un groupe de maison et comporte une typologie de 3 façades et l'entrée se fait par la façade latérale, via un escalier et un cheminement contournant la bute ;

- Elle a été bâtie fin des années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-24487-1966 avec un gabarit R + 2 +Toiture à versants et croupe ;
- La façade existante en situation de droit est en brique de ton rouge. Les menuiseries en bois de ton blanc, avec liseré bleu ont été remplacées après 2009 par des châssis en PVC de ton bleu soutenu et les ferronneries peintes en bleu ont été supprimées ;
- La porte de garage existante a également été remplacée par une porte de garage en aluminium laqué de ton blanc ;
- Le groupe de maisons, dont fait partie le n°230, sont de même typologie et leur hauteur augmente en fonction du dénivelé de la pente ascendante de la voirie dans le sens de la circulation ;
- Ces habitations ont conservé la tonalité blanche ou naturelle de leurs menuiseries d'origine ;
- la parcelle comporte une forme triangulaire et le jardin profond est végétalisé et en pleine terre, hormis une nouvelle terrasse aménagée récemment au niveau du jardin ;

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

- L'agrandissement d'une baie en façade latérale, via la suppression d'une partie de l'allège ;
- L'agrandissement d'une baie en façade arrière, via la suppression totale de l'allège en vue de créer une porte-fenêtre ;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur ;
- Le réaménagement de la zone de recul ;
- La mise en conformité du remplacement des menuiseries en bois par du PVC de ton bleu soutenu ainsi que le remplacement de la porte de garage par une porte en aluminium laqué blanc ;

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

- En ce qui concerne le projet de modification de baies :
 - La suppression de l'allège en façade arrière, autant que la pose de fenêtre de toit de type Velux, ne sont pas soumis à permis d'urbanisme.
 - La modification de la baie en façade latérale, ne suscite aucune objection et permet d'augmenter les qualités d'éclairage de l'habitation ;
- En ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul :
 - Le réaménagement de la zone de recul, peut être envisageable pour autant qu'un aménagement paysager soit proposé le long de la limite latérale de gauche et entre l'accès carrossable et l'accès piétonnier ;
 - Le matériau de recouvrement doit également être précisé et être, de préférence, de type semi-perméable ;
- En ce qui concerne les mises en conformité :
 - La porte de garage a été vraisemblablement changée avant 2000 au regard de sa typologie ;
 - Les châssis en bois de ton blanc avec liseré bleu et motifs décoratifs, ont été remplacés par des châssis en PVC de ton bleu soutenu ;
 - En plus de la suppression des ferronneries au niveau des fenêtres du bel-étage, cette modification induit un alourdissement de l'ensemble et induit une proportionnalité peu cohérente et sans aucune esthétique ;
 - Considérant que les allèges pleines constituent cet alourdissement, il y a lieu de les supprimer et de proposer un châssis simplifié ;
 - Un matériau tel que l'aluminium peut être acceptable en raison de sa pérennité ;

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

- Dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur) :
 - Cette dérogation n'est induite que pour les besoins d'une isolation de la toiture par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation ;
 - Considérant que cette modification rentre dans le cadre de l'évolution en matière d'écologie, elle est acceptable ;
 - Par ailleurs, l'évolution du contexte bâti environnant, induira d'autres rehausses, dans ce même groupe d'habitation et la ligne de faite des toitures sera, à terme, restituée ;

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

- Proposer des menuiseries en aluminium, seule la façade arrière peut conserver les menuiseries existantes ;
- Supprimer les allèges pleines au niveau des fenêtres en façade avant et proposer un châssis simple ;

- Proposer des aménagements paysagers, composés de plantations en pleine terre, au niveau de la zone de recul, entre les accès de garage et piétonnier;

- Préciser les matériaux à mettre en œuvre au niveau des accès, en zone de recul ;

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, de teintes et d'indications au niveau des plans ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit proposer un aménagement paysager, que les menuiseries doivent rester cohérentes tant avec la typologie que par rapport à l'harmonie du groupe de maisons ;

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 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 15/05/2024
Objet n° 06

Dossier 16-47283-2023 – Avis de la Commission de Concertation

Situation : Chaussée d'Alsemberg 411 - Avenue Oscar Van Goidtsnoven 1-3

Objet : modification du permis d'urbanisme n°16-46811-2022 tendant à transformer une agence bancaire en espace Horeca – modification de châssis, pose d'une enseigne lumineuse, pose de grilles de ventilation, et établir une tente solaire

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47283-2023 introduite, en date du 10/11/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise la modification du permis d'urbanisme n° 16-46811-2022 tendant à transformer une agence bancaire en espace Horeca – modification de châssis, pose d'une enseigne lumineuse, pose de grilles de ventilation, et établir une tente solaire sur le bien sis Chaussée d'Alsemberg 411 - Avenue Oscar Van Goidtsnoven 1-3 ;

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

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

que la demande est régie par le Titre III du RCU et s'y conforme ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/11/2023 : dépôt de la demande;

05/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/02/2024: réception des compléments;

02/04/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

14/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Economie sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble mixte de commerce de service et de logements est implanté à l'alignement et en ordre fermé à l'angle de la chaussée d'Alsemberg et de l'avenue Oscar Van Goidtsnoven;
- Une agence bancaire occupait les niveaux de caves, du rez-de-chaussée et premier étage. Les étages sont destinés et utilisés en logements;
- L'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales au niveau des étages. Le socle du rez-de-chaussée a été transformé et ne présente plus son état d'origine;
- De par sa localisation sur un angle de voirie, le trottoir forme un parvis à l'avant de l'entrée commerciale de l'immeuble. Les logements disposent d'un accès distinct;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-46811-2022 s'est caractérisée comme suit :

- Le projet visait le changement d'utilisation des caves et du rez-de-chaussée;
- Les bureaux du premier étage étaient scindés du commerce;
- Le projet visait à changer l'utilisation du commerce : commerce de type service bancaire et assurance en un commerce de type épicerie avec service traiteur (préparation sur place) et petite restauration (une vingtaine de places assises);
- Les caves accessibles par la salle avant (ancienne chambre des coffres) seraient utilisées pour les cuisines et espace de préparations ainsi que les chambres froides;
- La cave déjà utilisée en local technique est maintenue et recevrait les techniques de ventilation, de chauffage (pompe à chaleur air/air) ainsi que les moteurs des frigos et de la chambre froide;
- Le dispositif de ventilation de ce local existant était maintenu via l'aéra;
- Une étude après obtention du permis sera lancée auprès de bureaux d'étude afin de valider le maintien (réutilisation/économie/écologie) des techniques existantes ou leur remplacement (diminution de leur cout d'utilisation);
- Le local poubelle serait maintenu dans la cave près de l'escalier (l'espace est déjà prévu à cet effet);
- Le premier étage resterait exploité comme espace bureaux. Son réaménagement éventuel ne faisait pas partie de la présente demande;
- L'escalier intérieur reliant le rez-de-chaussée au premier niveau serait démoli, la trémie fermée en plancher béton;
- Les façades ne sont pas modifiées, les châssis sécurisés étaient maintenus;
- Le conduit de hotte de 500mm sera placé au centre du bâtiment dans une gaine technique (RF60) et débouchera en toiture à proximité immédiate du faîte : il ne sera pas visible de l'espace public. Le moteur sera situé à l'intérieur du commerce;

Considérant que la demande de permis n° 16-46811-2022 telle que délivrée a suscité les considérations générales suivantes :

- Le projet s'inscrit dans une redynamisation de l'offre commerciale de ce quartier;
- Les permis d'urbanisme ne visent pas à fixer les heures d'ouverture des commerces;
- Le projet préserve la continuité des logements aux étages des immeubles, et prend les mesures nécessaires pour atténuer les éventuelles nuisances liées à l'exploitation du nouveau commerce;
- L'espace commercial est inoccupé et la réutilisation telle que proposée améliorera le contrôle social à cet endroit stratégique ;
- Le projet s'inscrit au rez-de-chaussée d'un immeuble disposant d'une belle visibilité et préserve la compatibilité avec les logements existants de sorte à en assurer la continuité;
- Les installations techniques liées à l'exploitation du commerce HoReCa sont étudiées de sorte à limiter les nuisances envers le voisinage;
- Les façades de l'immeuble ne seront pas modifiées et seules de nouvelles enseignes seront placées et préservant les qualités architecturales et patrimoniales de l'ensemble;

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

- Le remplacement de 2 châssis en façade avant ;
- La suppression de la casquette actuelle en façade avant au niveau des 2 châssis remplacés ;
- Le démontage des grandes boîtes aux lettres de l'ancienne agence bancaire ;
- La mise en place de grilles d'aération dans les impostes des châssis de la façade côté chaussée d'Alseberg ;
- La pose d'une tente solaire en façade avant et d'une enseigne lumineuse sur la façade Est ;
- La mise en place d'une terrasse mobile en été ;

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

- Les actes et travaux sollicités interviennent après les études techniques réalisées suite à l'obtention du permis d'urbanisme ;
- Les options du permis d'urbanisme initial sont conservées ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Seuls 2 châssis seront remplacés et un élément de façade également afin d'accentuer la verticalité des baies ;
 - Les éléments d'aération intégrés aux châssis sont nécessités pour des besoins techniques de double flux, car la hotte est assez volumineuse et ne permet pas ces installations en toiture ;

- Les éléments liés aux enseignes commerciales sont bien intégrés à la façade et ne nuisent pas à la lisibilité de cet immeuble inscrit de façon stratégique dans les perspectives de l'Altitude 100 ;
- La tente solaire projetée est bien intégrée à la composition de la façade et marque de façon esthétique l'angle ;
- La terrasse saisonnière aménagée sur le trottoir du carrefour présente des dimensions très conséquentes qui risquent de nuire à l'habitabilité des logements environnants, mais également à la sécurité des piétons, car peu de dégagements sont maintenus libres ;
- L'implantation des terrasses en voirie et non constituée de plancher n'est pas du ressort du droit de l'Urbanisme, et doit faire l'objet d'une autorisation distincte d'occupation du domaine public ;

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 15/05/2024
Objet n°07

Dossier 16-47359-2023 - Enquête n° 097/2024

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 156

Objet : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale ainsi que l'aménagement de la zone de recul et agrandir le studio en situation existante de fait

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47359-2023 introduite, en date du 21/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale ainsi que l'aménagement de la zone de recul et agrandir le studio en situation existante de fait sur le bien sis Avenue Jean et Pierre Carsoel 156 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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 dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 – zone de recul qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que la zone de recul a été entièrement imperméabilisée et est utilisée en espace de parking, suite à la suppression du garage en situation de fait;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 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 :

21/12/2023 : dépôt de la demande;

29/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/02/2024 : réception des compléments;

21/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

11/04/2024 au 25/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/03/2024 ;

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 essentiellement résidentiel et comporte soit des villas unifamiliales soit des maisons ou petits immeubles en mitoyenneté;
- La parcelle concernée par la demande, donnant d'une part sur l'avenue Jean et Pierre Carsoel et d'autre part sur la rue Basse, comporte une maison unifamiliale construite en recul et en mitoyenneté, fin des années 1940, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-14359-1949 ;
- En situation existante de fait, d'une part le garage a été supprimé au profit d'un plus petit espace de rangement, tout en maintenant la porte de garage et une zone de recul totalement imperméabilisée, comportant un espace de parking extérieur ;
- Également en situation existante de fait, l'espace au rez-de-chaussée, initialement dévolu aux garage, caves et locaux techniques a été aménagé, en partie arrière en un espace de studio, qui donne accès directement au jardin, le solde de l'habitation, comporte un appartement en duplex de 2 chambres ;
- La façade avant est en brique de ton rouge, avec des menuiseries qui ont été remplacés par du PVC de ton blanc, hormis la porte de garage ouvragée qui est restée en bois de ton blanc ;
- En façade arrière, une nouvelle terrasse a été créé depuis le rez-de-chaussée vers le jardin avec un nouvel escalier ;
- Les habitations mitoyennes sont de la même époque et ont conservé leur typologie d'origine ;
- Le jardin, hormis la terrasse, est végétalisé et en pleine terre et comporte un accès vers la rue Basse ;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - L'imperméabilisation totale de la zone de recul ;
 - Le réaménagement intérieur avec une modification structurelle afin de réduire et supprimer le garage et ajouter une salle-de-bain afin de créer un studio différencié et indépendant ;
 - La création d'une terrasse au rez-de-chaussée, en façade arrière avec un escalier menant au jardin ;
 - Le remplacement des menuiseries en bois de ton blanc en façade avant par des châssis en PVC de ton blanc ;
- La modification du cloisonnement au rez-de-chaussée ;
- La modification du cloisonnement au 2^e étage, et supprimer une chambre au profit de l'agrandissement de la chambre principale ;

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

- Le programme prévoit d'une part de mettre en conformité une situation de fait en proposant des améliorations afin de rester dans le cadre du prescrit du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- en matière de programme :
 - suite à la division, et les améliorations apportées par le projet, tel qu'introduit, les deux logements, l'appartement en duplex de 2 chambres autant que le studio répondent aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité ;
 - cependant, le jardin, n'étant accessible que pour le studio, le logement familial ne peut y avoir accès que via le sous-sol, si celui-ci peut être partagé ;
 - considérant l'incohérence de la répartition par rapport aux espaces extérieurs (le logement familial, ne comporte qu'une petite terrasse), la situation de fait suscite quelques objections ;
 - il se pose également la question de la suppression de l'une des chambre au 2^e étage ; considérant qu'il s'agit d'une situation de droit, ces chambres peuvent être maintenues ;
 - la suppression du garage au profit d'un local de stockage des vélos et de rangements, peut être envisagé, pour autant que la zone de recul soit restituée en jardinet planté et non en espace de parking ;
 - en ce qui concerne les façades, la pose de menuiseries en PVC de ton blanc, respecte le cintrage des baies et n'a pas modifié significativement la typologie ;
 - cependant, il y aura lieu, lors d'un prochain remplacement de châssis, de restituer le bois de ton blanc, matériau plus pérenne que le PVC et répondant davantage aux volontés actuelles en matière d'écologie ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit, autant que l'emprise restent inchangés ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste inchangé ;
 - la zone de recul a été aménagée en espace de parking extérieur, suite à la suppression du garage, ce qui ne peut être admissible ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le garage étant supprimé, l'immeuble ne comporte aucun espace de stationnement, hormis un local permettant le stockage des vélos ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - bien que la surface allouée au logement soit maintenue, voire augmentée, suite à la suppression des locaux de caves et techniques, la maison d'une surface d'environ 200m², ne permet pas une répartition cohérente des différents logements, afin de conserver le jardin, pour le logement familial ;
 - considérant qu'une surface de 200m², induit un très petit logement d'une surface à la limite de ce qui est autorisé par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - considérant par ailleurs, que le seul garage a été supprimé, alors que la densité de logement a augmenté ;
 - considérant que la typologie de l'immeuble correspond à une maison unifamiliale, autant au niveau de son gabarit, que de son esthétique et de sa surface existante ;
- 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, article 11 (zone de recul) :
 - en situation de droit, la zone de recul comportait l'accès vers le garage avec une imperméabilisation, uniquement au droit des roues ainsi qu'un accès piétonnier vers l'entrée et le solde était en pleine terre et végétalisé ;
 - les parties non accessibles étaient closes par deux murets ;
 - considérant la suppression du garage, l'ancien accès carrossable doit être restitué en pleine terre et comporter un aménagement paysager et il y a lieu de restituer les murets et les prolonger afin de clore la zone de recul par rapport à l'espace public ;

Considérant que la demande portant sur la mise en conformité d'un studio et d'un appartement de deux chambres, ne répond pas au bon aménagement des lieux, qu'il y a lieu de restituer le programme initial de droit d'une maison unifamiliale ;

Considérant par ailleurs, que la zone de recul doit être restituée en jardinet planté, tel qu'en situation de droit, et ne peut en aucun cas être utilisée en espace de parking extérieur ;

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 15/05/2024
Objet n° 08

Dossier 16-47437-2024 – Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Beeckman 106A

Objet : remplacer les vitres/portes en façade avant de l'appartement situé au 3ème étage de l'immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47437-2024 introduite en date du 20/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les vitres/portes en façade avant de l'appartement situé au 3ème étage de l'immeuble sur le bien sis Rue Beeckman 106A;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/02/2024 : dépôt de la demande;

08/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble (composé de 3 unités) formant l'angle des rues Xavier de Bue et Beeckman présente un gabarit R+5+étage en recul et comprend 33 appartements et 33 emplacements de parking ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande constitue un des fronts bâtis de la place Jean Vander Elst (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS), tout en étant intégré dans celui de la rue Beeckman ;
- Il accueille des commerces au rez-de-chaussée à front de place ainsi qu'un garage couvert en partie arrière, la parcelle étant donc totalement bâtie et il accueille des logements aux étages ;
- Les châssis sont en aluminium (simple vitrage pour la plupart) ;

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

- Le remplacement des châssis d'un appartement situé au 3^{ième} étage par des châssis en aluminium blanc double vitrage (épaisseur des profils plus importants du fait de changer de simple à double vitrage, ce qui est plus lourd et nécessite des profils différents) ;

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

- L'immeuble dans son ensemble n'est pas remarquable et n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine Bruxellois ;
- Le caractère de l'immeuble est globalement conservé malgré le fait que les largeurs de profils de menuiseries actuelles sont plus larges;

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 15/05/2024
Objet n°09

Dossier 16-47013-2023 - Enquête n° 094/2024

Situation : Rue Langeveld 47

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47013-2023 introduite, en date du 19/05/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale sur le bien sis Rue Langeveld 47 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988, 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.2.1 – profondeur de construction ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU – hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;
- application de l'article 188/7 du CoBAT – Mesures Particulières de Publicité requises par un PPAS:
 - PPAS n° 51 – application de l'article 14.0 - ZONES ET SITES D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE (ZICHE).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La propriétaire de la maison voisine mitoyenne de gauche fait les observations suivantes :*
 - *Souhaite que la nouvelle extension ne dépasse pas le profil du mur mitoyen existant afin de pouvoir conserver son environnement ;*
 - *Quid isolation phonique entre la véranda projetée et sa terrasse contiguë ?*
 - *Limiter l'impact de la transformation de la toiture plate du rez (vues, etc...)* ;
 - *La nouvelle terrasse doit respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues ;*
 - *La lucarne sur le versant arrière semble déroger aux 2/3 de la largeur de la toiture ;*
 - *Veiller à la gestion intégrée des eaux de pluie ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/05/2023 : dépôt de la demande;

31/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/02/2024: réception des compléments;

19/03/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

21/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/04/2024 au 25/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2024 : 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 maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Langeveld, dans le tronçon compris entre l'avenue de Sumatra à l'Est et la rue Edith Cavell à l'Ouest ;
- Le bien fait partie d'un ensemble de 4 petites maisons rez+1+toitures à versants, implantées entre des immeubles aux gabarits plus importants, et ce dans une partie plus large de la rue (La voirie le long de laquelle se situe le bien, a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par A.R. juillet 1930, à une largeur de 12 mètres) ;
- La maison faisant l'objet de la demande est une construction datant du début des années 1900, et a fait l'objet d'une extension suite au permis d'urbanisme n° 16-8716-1935;
 - Permis d'urbanisme N°8649 délivré le 2 juin 1913 , pour la construction de 4 maisons (45, 45A, 47, 47A) ;
 - Permis d'urbanisme N°8716 délivré le 14 janvier 1935, pour la construction d'une annexe et d'un wc au rez-de-chaussée ;
- Les maisons voisines faisant partie de l'ensemble des 4 constructions ont également subi des transformations et notamment des extensions vers l'arrière, leur jardin étant orienté au Sud ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente des signes de vétusté ;
 - La maison se développe sur rez-de-chaussée, un étage, et des combles sous une toiture à double versant ;
 - Les façades sont recouvertes d'un enduit peint, ton clair ;
 - En façade à rue, le soubassement et les seuils sont en pierre bleue ;
 - Porte d'entrée et châssis sont remplacés ; ils seront en bois, peint ton clair. A l'arrière, le jardin se situe 2.00m plus bas que le rez-de-chaussée rue ;
 - Le bâtiment est à usage unifamilial ;
- La maison voisine de gauche est moins profonde et est impactée par la profondeur et la hauteur de l'immeuble plus à gauche ;

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

- Le projet prévoit la transformation et l'extension de la maison, notamment de par la démolition et la reconstruction d'annexes, la transformation du versant arrière de la toiture, et la reconfiguration des espaces intérieurs ;
- Le bien conserve son caractère unifamilial ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en tendant à limiter ses impacts volumétriques pour le voisinage ;
- Le projet améliore également les performances énergétiques de cette maison aux proportions modestes ;

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

○ en matière de programme :

- Le projet prévoit :
 - Au rez-de-chaussée :
 - dans la pièce avant : un sas d'entrée suffisamment spacieux pour y ranger les vélos et y installer un placard vestiaire, une nouvelle cage d'escalier ;
 - dans la pièce centrale : démontage de l'escalier et fermeture de la trémie ; une cuisine sur toute la largeur du bâtiment ;
 - dans la pièce arrière : 60cm plus bas, un séjour prolongé par un salon d'hiver lui-même 20cm plus bas ; les espaces de vie sont en gradins vers le jardin (2,00m plus bas) afin d'atténuer la différence de niveaux et afin d'ouvrir la perspective vers le jardin ;
 - 2 lanterneaux complètent l'éclairage naturel de la pièce ;
 - un escalier extérieur, entouré de bacs à plantes, donne accès au jardin.
 - A l'étage :
 - la nouvelle cage d'escalier donne accès côté rue à un dressing et une salle de douche, et en façade arrière à une chambre ;
 - une terrasse est aménagée sur la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée ;
 - sous les combles :
 - la nouvelle cage d'escalier donne accès à une chambre avec salle de douche ; une lucarne est construite dans le versant arrière ;
 - Au sous-sol :

- la nouvelle cage d'escalier donne accès à la toilette invités, aux caves, à la buanderie, et au local technique ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit, en ce qui concerne la démolition et la reconstruction de l'annexe inférieure, dans le gabarit existant autorisé, sans impact sur les constructions voisines ;
 - une lucarne est prévue au niveau du versant arrière de la toiture afin d'améliorer les qualités d'habitabilité de la chambre à coucher. Ses proportions dérogent au prescrit du PPAS qui limitent sa largeur à 150 cm. Toutefois, ce dispositif reste limité et permet de conserver la lisibilité du versant de toiture dans lequel il s'inscrit. Il permet également d'éclairer généreusement l'espace qu'il abrite et de prévoir les complexes d'isolation suffisants (que ne prévoyaient pas les prescriptions du PPAS à l'époque). Néanmoins cette lucarne est légèrement plus large que ce que prévoit le RRU et il s'indique dès lors de s'y conformer afin de limiter son impact volumétrique ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin sont conservés et les espaces d'habitation de la maison en tirent davantage parti ;
 - le projet prévoit une petite terrasse sur la toiture plate de l'extension inférieure, à l'usage de la chambre 1. Cet aménagement engendre des mises en place de dispositifs visant à pallier au non-respect des dispositions de Code Civil en matière de vues. De plus, la maison bénéficie d'un beau jardin, ce qui rend la présence de cette terrasse invasive superflue ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet, via le réaménagement des espaces de vie, propose la création d'un vaste sas d'entrée permettant d'accueillir diverses fonctions et notamment le stationnement de plusieurs vélos, afin de promouvoir les modes de déplacement actifs ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;
 - néanmoins, le projet propose la mise en œuvre d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 3000 litres sous l'extension, ce qui est appréciable ;
 - toutefois, le projet prévoit également de créer une descente d'eaux de pluie en façade, sans préciser le mode de rejet. Celui-ci ne pouvant être effectué sur le domaine public, et vu l'étroitesse du trottoir à cet endroit, il s'indique de renoncer à cette option, et de conserver la descente d'eau pluviales en façade arrière, et raccordée à la nouvelle citerne ;
 - Le réseau d'égout se raccorde au réseau existant ; celui-ci ensuite traverse le mur mitoyen vers le N°45A lui-même raccordé à l'égout public ;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - l'aménagement de la nouvelle circulation verticale en façade avant permet d'aménager un plan libre pour les espaces du côté du jardin et bénéficiant d'une belle vue dégagée ;
 - la façade avant est en bon état de conservation, elle ne subit pas de transformation. La parfaite harmonie avec les maisons voisines est préservée ;
 - La porte d'entrée et les châssis de fenêtre sont remplacés par des châssis en bois peints dans un ton clair. Double vitrage isolant transparent clair. Les nouveaux châssis respectent la composition d'origine de la façade et de la typologie des châssis d'origine ;
 - La façade est repeinte, ton clair. La corniche, en bois, est restaurée et repeinte ;
 - Façade arrière :
 - Au rez-de-chaussée, la veranda est reconstruite : structure métallique/bois avec isolation, toiture à versant en tuiles, nouveau châssis porte-fenêtre donnant accès au jardin ;
 - A l'étage, la baie est agrandie pour un apport optimal d'éclairage naturel dans la chambre, châssis coulissant donnant accès à une terrasse ;
 - La toiture plate sur rez est aménagée : 2 fenêtres pour toit pour un apport de lumière dans le séjour, terrasse en plancher bois, garde-corps en verre transparent, bacs à plantes et toiture végétalisée ;
 - Sur le mur mitoyen, côté 45A, afin de respecter les règles de vue, un écran –palissades bois – est installé ;
 - Sous les combles, une lucarne est construite afin d'y aménager une chambre confortable et lumineuse.
 - La corniche, en bois, est repeinte.
 - Une nouvelle descente d'eau pluviale est placée et raccordée à la citerne d'eau pluviale ;

- Pour la ventilation des locaux d'habitation, des grilles d'entrée d'air (Invisivent) sont intégrées de manière discrète entre le châssis et le linteau des baies de fenêtre. Ces grilles sont peintes dans le même ton que celui des châssis.
- La toiture à double versant du volume principal du bâtiment est en bon état. L'isolation du volume est réalisée par l'intérieur. Les fenêtres de toit sont remplacées et réparties en fonction des nouvelles fonctions afin d'améliorer l'éclairage naturel ;

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§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol - non-respect de l'article n°3.2.1 – profondeur de construction :
 - la reconstruction de la véranda dépasse de 1,45m la limite autorisée;
 - toutefois, cette reconstruction s'inscrit dans le strict respect des volumes autorisés existants, ce qui ne modifie pas le profil du mur mitoyen des maisons voisines;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'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°3.5 – largeur de lucarne :
 - La lucarne en façade arrière présente une largeur sensiblement supérieure au prescrit mais qui permet de conserver la lecture du versant arrière de la toiture, tout en conservant des reculs latéraux suffisants vis-à-vis des maisons voisines ;
 - Le prescrit du PPAS semble obsolète sur ce point, notamment vu les complexes d'isolation requis et la nécessité d'un apport d'éclairage naturel suffisant au sein des espaces habitables ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne – sans objet en application de l'article 94 du CoBAT ;
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU – hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;
 - le projet prévoit la démolition et la reconstruction de l'annexe autorisée, et demeurant dans l'emprise des murs mitoyens existants ;
 - cette extension améliore sensiblement les qualités d'habitabilité de la maison et la connecte à son jardin, qui bénéficie d'une profondeur très généreuse, ce qui limite le taux d'emprise de cette construction ;
- en ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 188/7 du CoBAT – Mesures Particulières de Publicité requises par un PPAS - PPAS n° 51 – application de l'article 14.0 - ZONES ET SITES D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE (ZICHE):
 - le projet conserve la lecture des façades de ces 4 maisons formant un ensemble cohérent ;

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

- renoncer à l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de l'extension inférieure, au profit d'un aménagement paysager pérenne n'engendrant pas de rehausses ;
- renoncer à la pose d'une descente d'eaux pluviales extérieure en façade avant ;

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 que l'impact des transformations projetées sera réduit pour l'environnement immédiat ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol – articles 3.2.1 et 3.5, et règlement régional d'urbanisme articles 4 et 6 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 15 mai 2024
Objet n°10

Dossier 16-47447-2024 - Enquête n°101/2024

Situation : Vieille rue du Moulin 103

Objet : créer des lucarnes en façade avant et arrière et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47447-2024 introduite en date du 01/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer des lucarnes en façade avant et arrière et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant sur le bien sis Vieille rue du Moulin 103 ;

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) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol PPAS N° 57-QUARTIER ST.-JOB-HAM approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.4 ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS qui prescrit "IV.4.1.6 En toiture - Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade ; elles auront maximum 1,60 mètre de large. ", en ce que le projet prévoit des lucarnes dont la largeur est supérieure à 1,60m;
 - non-respect de l'article n° IV.4.2 MATERIAUX qui prescrit « IV.4.2.1 Façades : Les châssis et portes doivent être en bois. » en ce que le projet prévoit des châssis en aluminium au sein des lucarnes et qu'il existe des châssis en PVC en façade avant qui ont été placés sans autorisation ;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°6 TOITURE qui prescrit " § 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.", en ce que la lucarne en façade avant dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 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 :

01/03/2024 : dépôt de la demande;

26/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

11/04/2024 au 25/04/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2024 : 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 :

- Dans le quartier dans lequel se situe la demande, les maisons sont construites à l'alignement et présentent pour majorité un gabarit R+1 mais dont les hauteurs sont variables,
- La maison n°103, de typologie à 2 façades et sur laquelle porte la demande, présente un gabarit R+1+toiture à versants ;
- Elle date du début du siècle dernier mais la commune ne possède pas les archives de celle-ci ;
- Elle présente une façade en briques peinte en blanc et elle possède encore sa porte d'origine et sa corniche ;
- Les châssis ont été remplacés et ne présentent plus des divisions conformes à des châssis du début du siècle dernier (pas de plans de la façade avant aux archives) ;
- Les menuiseries sont de teintes foncées ;

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

- La construction d'une lucarne en façade avant et en façade arrière ;
- La mise en conformité des châssis en façade avant ;

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

- En ce qui concerne la mise en conformité des châssis :
 - La division n'appauvri pas la composition de la façade. En effet celle-ci conserve son élégance de par la conservation de la porte d'entrée et de la corniche d'origine ;
 - La teinte foncée s'accorde bien avec la façade peinte en blanc. En effet, elle offre un contraste intéressant entre les vides et les pleins ;

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 - lucarnes) :

- La lucarne en façade avant ne peut pas s'envisager telle que proposée. En effet, elle est trop imposante car celle-ci s'implante dans le plan de la façade et ne permet plus la visibilité de la toiture ;
- Il y a lieu de la reculer de minimum 60cm et de prévoir une lucarne dont la largeur ne dépasse pas (finition comprise) les 2/3 de la largeur de la façade ;
- La lucarne en façade arrière peut quant à elle s'envisager car elle n'est pas visible depuis l'espace public ;

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

- Les châssis en PVC sont à remplacer par des châssis en bois. Lors du remplacement futur ;
- Le pvc ne correspond pas à l'époque de construction de la maison et ne peut pas s'envisager à long terme ;
- En effet, le PVC ne va pas magnifier la façade mais au contraire, va la banaliser et ne va pas mettre en valeur ses qualités patrimoniales ; De plus, ce matériau n'est pas pérenne et ne peut plus s'envisager dans le climat actuel où la durabilité des matériaux est un élément essentiel à prendre en considération pour ne pas nuire à l'environnement ;

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

- reculer de minimum 60cm la lucarne en façade avant ;
- modifier la légende des matériaux en ce qui concerne les menuiseries au sein de la façade avant : « châssis en bois à placer lors du remplacement futur » ;

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 l'implantation de la lucarne et le matériau des menuiseries ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant sera davantage élégante ;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et règlement régional d'urbanisme, article(s) n° IV.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 15/05/2024
Objet n° 11

Dossier 16-47412-2024 - Enquête n° 102/24

Situation : Avenue de l'Aiglon 53

Objet : construire une piscine de 34m² (hors margelles et terrasse), un cabanon et des terrasses

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47412-2024 introduite, en date du 01/02/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 34m² (hors margelles et terrasse), un cabanon et des terrasses sur le bien sis Avenue de l'Aiglon 53 ;

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) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPAS N° 26 QUARTIER FOND'ROY (partie) approuvé** par arrêté royal en date du 21/04/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II implantation qui prescrit "Constructions sur parcelles à front de voirie. L'implantation des constructions est libre pour autant que les conditions ci-après soient respectées :
 - a) distance minimum entre la façade postérieure et la limite séparative de fond de la parcelle : 8m ;
 - b) distance minimum entre les façades latérales et les limites mitoyennes villas isolées : 3m ;
 - c) surface bâtie maximum : $\frac{1}{4}$ de la superficie de la parcelle",
en ce que les diverses constructions (cabanon annexe et piscine) sont à moins de 3m des limites parcellaires et en ce que la superficie bâtie est augmentée alors qu'elle dépasse déjà cette limite ;
 - non-respect de l'article n°IV zones de cours et jardins qui prescrit "Destination : Cette zone est réservée à l'établissement de cours et jardins, de villas sur terrain de fond (voir article II : Implantation) et de petites dépendances isolées. Implantation des constructions secondaires :
 - a) La hauteur sous la naissance de la toiture, par rapport au niveau du sol le plus bas, dans un rayon de 4m autour de la construction, ne pourra dépasser 2,50m ;
 - b) elles auront au maximum une surface de 25m² et une profondeur de 7,50m ;
 - c) elles seront écartées des mitoyennetés de 2m au moins. Toutefois, en cas de constructions simultanées de 2 voisins, les bâtiments pourront être jumelés pour autant qu'ils forment un ensemble (mêmes gabarits, mêmes matériaux) ;
 - d) la distance à la façade postérieure du bâtiment principal ne pourra être inférieure à 5m ;
 - e) distance à la limite de fond de la parcelle : minimum 3m ;
 - f) les parements extérieurs seront en matériaux identiques à ceux employés pour le bâtiment principal",
en ce qu'il est prévu la construction d'une piscine et en ce que le cabanon ne constitue pas une construction secondaire détachée du bâtiment principal et ne répond pas aux diverses dispositions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 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 :

01/02/2024 : dépôt de la demande;

20/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/03/2024 : réception des compléments;

26/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/04/2024 au 25/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 26/03/2024 et émis le 04/04/2024 :

Considérant que :

- la demande porte sur la construction d'une piscine ;
- les installations techniques seront placées dans la maison ;
- Le bassin sera couvert par un volet en polycarbonate motorisé ;
- Tout sera mis en place pour limiter les nuisances sonores de la PAC ;

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

- aux caractéristiques techniques de la pompe à chaleur ;
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine ;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash, ...);

Avis favorable à condition :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@ucclle.brussels);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier se caractérise par des villas entourées de jardins, dont les haies et limites parcellaires sont densément fournies en écran arbustifs ;
- o La maison sur laquelle porte la demande est une villa 4 façades, implantée en recul, à l'instar des maisons dans les environs immédiats ;
- o Elle a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22320-1961 et a subi des modifications suite à l'octroi du permis n° 16-39670-2010 (rénovation et extension) et son permis modificatif n° 16-39951-2011 (isolation par l'extérieur) ;
- o Le permis d'urbanisme n° 16-45501-2020 a octroyé une modification de la zone de recul afin de l'adapter aux personnes à mobilité réduite ;
- o Hormis une terrasse existante, le jardin est en pleine terre et engazonnée et ne comporte aucun aménagement paysager ni arbre ;

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

- o La construction d'une piscine de 32m² avec des margelles de 40 cm ;
- o L'aménagement de larges terrasses périphériques et imperméables en dalles de carrelage beige clair ;
- o La pose d'une clôture entourant la piscine en métal noir
- o La construction d'un cabanon de rangement et technique en bois peint en blanc et à l'angle arrière droit de l'habitation ;
- o L'installation d'une douche extérieure ;

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

- o La demande porte uniquement sur l'aménagement au niveau du jardin et nécessite davantage de surfaces imperméables, considérant les besoins pour une personne à mobilité réduite ;
- o Cependant, il y a lieu de veiller à trouver un juste équilibre et le respect des règles du PPAS ;
- o En ce qui concerne la piscine et la terrasse :
 - o Le bassin a une dimension de 32m² et les margelles une épaisseur de 40cm ;

- En plus des margelles, la terrasse englobe toute la piscine, sur une largeur de 60 cm en fond et à droite, 156cm entre l'alignement du bâti arrière et 240cm à gauche ;
- L'ensemble de ces constructions et aménagements, avec la conservation de la terrasse imperméable existantes, induisent une forte augmentation de l'imperméabilisation, à savoir, plus de 25%, ce qui est conséquent par rapport aux dimensions de la parcelle, inférieure à 500m², et ce en présentant un taux d'imperméabilisation de 75% au total;
- Par ailleurs, la disposition de la piscine, autant que son emprise en plus des constructions existantes, induisent également une forte augmentation et induisent une dérogation par rapport à la surface bâtie limitée par le PPAS ;
- En ce qui concerne le cabanon technique et de rangements :
 - Considérant qu'il est accolé au bâtiment, il doit être considéré comme une extension du bâti existant et soumis aux prescriptions concernant les constructions, ce qui induit davantage de dérogations ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - Article n° II – Implantation :
 - Le cabanon, à considérer comme l'extension de la construction, est en recul d'un peu plus de 2m par rapport à la limite mitoyenne, non conforme au 3m minimum, il en va de même pour la piscine, considérée comme une construction ;
 - Il y a lieu de maintenir, pour l'ensemble des constructions, un recul d'au moins 3m par rapport à la limite parcellaire de droite et de 8m par rapport à la limite du fond ;
 - Au regard de l'emprise au sol, considérant que le bâtiment existant dépasse en situation existante le taux maximal de 25%, et qu'il s'agit de l'une des volontés du PPAS de maintenir des petits habitats dans la verdure, toute construction supplémentaire ne peut être envisagée ;
 - En effet, la situation existante comporte un taux de 35% et la situation projetée rapproche ce taux des 46%, portant à un dépassement du taux autorisé à 21%, ce qui constitue une dérogation bien trop importante et inacceptable;
 - Article n° IV – Destination de la zone de cours et jardins :
 - Le PPAS ne prévoit pas la construction de piscine, d'ailleurs au sein de ce PPAS, peu de parcelles comportent des piscines et dont certaines ne sont pas licites ;
 - À proximité directe, une piscine a été récemment délivrée, considérant le bon aménagement des lieux, avec en emprise et imperméabilisation restreintes, autant que des reculs appropriés par rapport aux limites mitoyennes ;
 - L'implantation de la piscine projetée est peu judicieuse et se rapproche trop fortement des limites mitoyennes de manière non judicieuse autant que dérogatoire ;

Considérant que la demande déroge, trop fortement, à l'implantation et l'emprise du PPAS, données qui ont motivé son entrée en vigueur ;

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 15/05/2024
Objet n°12

Dossier 16-47402-2024 - Enquête n°095/2024

Situation : Chaussée de Waterloo 1173

Objet : placer des enseignes (associées à l'enseigne du commerce) et auvents en façade avant d'un commerce

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47402-2024 introduite en date du 23/01/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer des enseignes (associées à l'enseigne du commerce) et auvents en façade avant d'un commerce sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1173 ;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se déroge au RRU en matière d'ENSEIGNE OU PUBLICITE ASSOCIEE A L'ENSEIGNE PERPENDICULAIRE À LA FAÇADE :

§ 3. L'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade, peut être autorisée en zones générale et élargie dans les conditions suivantes : 3° être placée à une hauteur telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2,70 m du sol ;

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

que la demande est régie par l'article 13 du RCU et déroge au RCU en matière de tentes solaires :

§1. Généralités : 2° Le placement de tentes solaires non rétractables fixés à la façade est interdit.

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 d'ENSEIGNE OU PUBLICITE ASSOCIEE A L'ENSEIGNE PERPENDICULAIRE À LA FAÇADE :
 - non-respect de l'article n°37 – zone générale qui prescrit "*l'enseigne doit être placée à une hauteur telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2,70 m du sol*", en ce que le projet prévoit des panneaux suspendus sur poteau accroché au mur qui descendent à 2.49m du niveau du trottoir (chée de Waterloo/coupe AA) et à 2.61m du niveau trottoir (rue Latérale/coupe BB)
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°13 – tentes solaires qui prescrit "*§1. Généralités : 2° Le placement de tentes solaires non rétractables fixés à la façade est interdit.*", en ce que le projet prévoit de placer des tentes solaires au-dessus des vitrines;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 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 :

23/01/2024 : dépôt de la demande;

09/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/02/2024: réception des compléments;

20/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

11/04/2024 au 25/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2024 : 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 lieu dit « Vivier d'Oie » comprend un noyau commercial de quartier qui se développe le long de la chaussée ainsi que sur la place du même nom, où se situent quelques emplacements de parking ;
- Croisement d'une voirie régionale et de la ligne 126 de la SNCB, arrêt du futur RER, ce carrefour intermodal est un grand lieu de passage et est donc attractif pour les commerces ;
- Le bâti en ordre continu comprend de nombreux immeubles mixtes de commerce et logements aux étages, de gabarits variant entre R+1+toiture et R+5 ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande s'implante à l'angle de l'avenue Latérale et de la Chaussée de Waterloo ;
- Il accueille un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;

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

- Le placement d'enseignes de type panneau avec lettrages et rétro-éclairage en leds
- Le placement d'enseignes de type panneau suspendu sur poteau accroché au mur avec éclairage leds.
- Le maintien des 5 auvents (bâches tendues sur une armature en tissus résistant au climat, durable, auto-lavable). Maintien de la structure mais changement du tissu (tissus existant avec teinte noire / tissus projeté avec teinte blanche).
- La mise en peinture de toute la façade avant (à tous les étages) en blanc (plutôt qu'en gris clair actuellement)

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

- en matière de composition des façades :
 - Les aménagements prévus respectent les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de façades et leur composition d'ensemble. Ils respectent l'alignement et la hauteur des baies.
 - Les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats, qu'il s'agisse notamment de leur nombre, proportion, qualité de réalisation, modèles et dimensions, matériaux et couleurs.
- en matière de composition de peinture de la façade
 - La demande de peindre toute la façade avant (à tous les étages) en blanc peut s'envisager car elle sera en harmonie avec l'ensemble de la rue.
 - La façade des 2 voisins de droite au n°1171 et 1169 sont en briques avec des bandeaux de teinte blanche.
 - La façade des 3 voisins de gauche droite au n°1, n°3 et n°5 sont successivement en briques avec des bandeaux de teinte blanche (n°1), en cimentage blanc cassé (n°3) et en cimentage blanc (n°5).
- en matière de dimensions des caissons et caissons lumineux maximales
 - Saillie maximale de 30 centimètres : le projet prévoit une saillie de seulement 6,5cm
 - Hauteur maximale de 50 centimètres : le projet prévoit une hauteur de 50cm
 - Largeur maximale limitée à celle de la vitrine, et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne ou un trumeau, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies de vitrine :
 - > Caisson rue Latérale : 6.55m entre 2 vitrines
 - > Caisson chaussée de Waterloo : 5.52m de long entre 2 vitrines

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 au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°13 – tentes solaires qui prescrit "§1. Généralités : 2° Le placement de tentes solaires non rétractables fixés à la façade est interdit." :

- le projet prévoit de placer des tentes solaires au-dessus des vitrines;
- en effet, le projet prévoit le maintien des 5 auvents existants non rétractables (bâches tendues sur une armature en tissus résistant au climat, durable, auto-lavable). Le projet prévoit le maintien de la structure mais propose de changer la teinte du tissu en blanc (actuellement en noir), ce qui est plus qualitatif et lumineux ;

- Les tentes solaires, auvents et marquises respectent les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de la devanture et de la façade et peuvent s'envisager ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en d'ENSEIGNE OU PUBLICITE ASSOCIEE A L'ENSEIGNE PERPENDICULAIRE À LA FAÇADE : non-respect de l'article n°37 – zone générale qui prescrit "l'enseigne doit être placée à une hauteur telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2,70 m du sol " :

- le projet prévoit des panneaux suspendus sur poteau accroché au mur qui descendent à 2.49m du niveau du trottoir (chée de Waterloo/coupe AA) et à 2.61m du niveau trottoir (rue Latérale/coupe BB)
- Ceux-ci sont existants et peuvent être conservés ;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n° 37 et au RCU, article n°13

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 15 mai 2024
Objet n°13

Dossier 16-47432-2024 - Enquête n°098/2024

Situation : Rue du Ham 114

Objet : rénover et agrandir un immeuble à appartements existant en façade arrière et isoler les façades avant et arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47432-2024 introduite en date du 21/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir un immeuble à appartements existant en façade arrière et isoler les façades avant et arrière sur le bien sis Rue du Ham 114 ;

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°57-QUARTIER ST.-JOB-HAM approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A qui prescrit "profondeur = 12m", en ce que la profondeur totale avec la nouvelle extensions mesure 14,43m;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'extensions dépasse le profil des deux voisins mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur qui prescrit «la toiture : 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës » en ce que l'extensions dépasse en hauteur le profil des deux voisins mitoyens et nécessite des rehausses des murs mitoyens ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2024 au 25/04/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition à l'extension arrière au rdc (perte de luminosité pour le 116) + terrasse au 1^{ier} étage entrainera nuisances importante pour le voisinage*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/02/2024 : dépôt de la demande;

21/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

11/04/2024 au 25/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/03/2024 et émis le 03/04/2024 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble de rapport sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et en recul, le long de la rive nord-est de la rue du Ham, dans le tronçon compris entre les carrefours qu'elle forme avec l'avenue Alphonse XIII au Nord et la Vieille rue du Moulin au Sud ;
- L'immeuble présente un gabarit R + 3 + Toiture plate et accueille 3 appartements 1 chambre par étages (chambres côté jardin); Le rez-de-chaussée accueille un garage et des caves ;
- Le jardin, orienté au Nord Est, est situé 1 niveau plus bas que celui du rez-de-chaussée ;
- Le stationnement en voirie est organisé du côté pair dans ce tronçon, lequel est desservi par la ligne de tram 92 de la STIB ;

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

- Le réaménagement des appartements de manière à inscrire deux chambres côté rue et les séjours côté jardin ;
- L'agrandissement de l'appartement situé au 1^{er} étage par la création d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage nécessitant la rehausse des deux murs mitoyens ;
- Le réaménagement des espaces de caves ;
- L'isolation des façades avant (finition briques ton jaune) et arrière (finition enduit ton blanc) ;
- Le remplacement des châssis par des châssis en bois de ton blanc ;
- La création d'une terrasse sur la nouvelle extension au profit de l'appartement situé au 1^{er} étage ;

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

- en matière de programme :
 - le nombre de logements reste identique, mais le projet offre une amélioration du confort de ceux-ci :
 - en agrandissant un des appartements et en lui donnant un accès depuis les pièces de vie au jardin ;
 - en inversant la disposition des pièces de manières à aménager des appartements 2 chambres (au lieu d'appartements 1 chambre) ;
 - en offrant une meilleure enveloppe thermique à l'ensemble des parois ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extensions souhaitée offre une réelle plus-value à l'immeuble et lui permettant un accès depuis un logement au jardin (sans devoir passer par les communs) ;
 - bien que la création de la terrasse au 1^{er} étage sur la plateforme de la nouvelle extension se conforme au code civil en matière de servitude de vue et est de dimension limitée, celle-ci ne peut pas s'envisager car elle va générer des nuisances sonores inévitables pour les propriétés voisines de par son implantation au 2^{ème} étage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est profond et l'extension est limitée à un agrandissement de 1.49m en profondeur sur la surface de l'ancienne cour, ce qui ne modifie pas réellement le taux d'imperméabilité de la parcelle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien conserve un garage;
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité également en offrant un local vélo aux habitants de l'immeuble et réaménage le rdc de manière à ce que chaque appartement conserve un espace cave ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'isolation prévue étant de 14cm en façades, l'avis des membres de la Commission de Concertation n'est pas requis sur ce point. En effet, en vertu de l'article 21/2 de l'arrêté dit de minimales importance qui précise « *Art. 21/2. Même s'ils impliquent une dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires, sur un mur mitoyen ou une façade visible depuis l'espace public, sont dispensés de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites requis par l'article 237 du CoBAT, des mesures particulières de publicité, de l'avis du fonctionnaire délégué ou de la commune et de l'avis de Bruxelles Environnement, pour autant que : pour les façades avant à rue, le dépassement n'excède pas 0,14 m ;du côté des limites latérales du terrain, le dépassement n'excède pas 0,30 m ;les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé.* »

- Le projet propose de placer une briquette de teinte jaune de manière à s'harmoniser à l'existant, ce qui est qualitatif

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 au PPAS et le non-respect de l'article n°IV.2.2.A qui prescrit "profondeur = 12m" :

- la profondeur totale avec la nouvelle extension mesure 14,43m;
- au niveau du rez-de-chaussée, cette profondeur ne génère aucune nuisance pour les propriétés voisines car elle s'inscrit entre murs de jardin existants ;
- cette profondeur au niveau du rez-de-chaussée peut s'envisager, d'autant que la propriété conserve un jardin d'une belle profondeur (26m de long) ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 4 et 6 :

- l'extension dépasse en profondeur et en hauteur le profil des deux voisins mitoyens et nécessite des rehausses des murs mitoyens au 1^{er} étage ;
- cette dérogation pourrait être supprimée ou réduite en réduisant la profondeur du nouveau volume demandé pour l'extension qui se développe sur 2 niveaux ;
- en effet, autant l'extension au rez-de-chaussée est utile afin de créer un espace confortable en contact du jardin, autant l'extension souhaitée au 1^{er} étage pourrait être réduite tout en permettant le positionnement du nouvel escalier intérieur donnant sur la cuisine ;

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

- Réduire la hauteur de l'extension en façade arrière de manière à diminuer la dérogation ;
- Ne pas prévoir de terrasse au niveau de l'appartement du 2^{ème} étage ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que la modification ne porte que sur la réduction de la profondeur de l'extension au 1^{er} étage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet n'entraînera plus aucun préjudices pour les propriétés voisines;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et règlement régional d'urbanisme, article(s) n° IV.2.2.A et n°4 et 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 15/05/2024
Objet n°14

Dossier 16-47322-2023 - Enquête n°078/24

Situation : Avenue de l'Observatoire 33

Objet : modifier l'esthétique d'une villa (isoler les façades), remplacer les menuiseries, agrandir certaines lucarnes, modifier les aménagements intérieurs, aménager deux emplacements de parking à l'air libre, construire une piscine et abattre 3 arbres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47322-2023 introduite en date du 01/12/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'esthétique d'une villa (isoler les façades), remplacer les menuiseries, agrandir certaines lucarnes, modifier les aménagements intérieurs, aménager deux emplacements de parking à l'air libre, construire une piscine et abattre 3 arbres sur le bien sis Avenue de l'Observatoire 33;

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 arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlot (piscine);
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 Implantation qui prescrit "*l'occupation du sol est limitée hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle*", en ce que l'emprise au sol de la maison cumulée à l'emprise de la maison représente 290m² et que le terrain (1107m²/5 = 221m² max) n'autorise qu'une emprise de maximum 221m² ;
 - non-respect de l'article 1.6. Aspects et matériaux qui prescrit « *Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. Les toits seront en matériaux naturels ou artificiels, de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins.* » en ce que le projet prévoit de remplacer les châssis par des châssis en aluminium de teinte noire alors que toutes les maisons avoisinantes sont de teinte claire ;
 - non-respect de l'article 11. ZONES DE REcul qui prescrit « 11.1 En zone d'habitat en ordre ouvert : *La zone de recul est une zone libre de toute construction d'une profondeur de 5m minimum de l'alignement au front de bâtisses côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre. Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking seront exécutés en matériaux perméables et semi-perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive.* » en ce que l'aménagement d'emplacements de stationnement sur les allées carrossables existantes est donc autorisés mais pas l'aménagement de zone de stationnement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 et jusqu'au 02/04/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Trop de demandes de permis sur cette parcelle (saucissonnage ?) – trop d'abattage d'arbres déjà obtenus
- Opposition aux abattages d'arbres

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

01/12/2023 : dépôt de la demande;

10/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/02/2024: réception des compléments;

11/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

19/03/2024 au 02/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis DEFAVORABLE du Service Vert sollicité en date du 11/03/2024 :

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

- Conserver l'ensemble des arbres de haute-tige de la parcelle ;
- Remplacer les pavés prévus pour l'accès carrossable par des matériaux de revêtement percolant et adaptés à la présence de racines ;
- Préciser la composition de la haie vive prévue en respectant les conditions définies dans l'avis du Service Vert ;
- Préciser les essences et dimensions des arbustes à planter ;
- Fournir un plan paysager et une note paysagère reprenant l'ensemble de ces conditions et informations.

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- Le projet prévoit l'abattage de 3 arbres de haute-tige de 110 à 125 cm de circonférences, il s'agit d'un thuya et d'un bouleau implantés à front de rue de part et d'autre de la façade, et d'un second thuya multi-troncs implanté derrière le garage existant.
- Les demandeurs trouvent dans l'ensemble que ces sujets sont trop imposants, génèrent des nuisances d'ombres portées et sont trop proches du bâtiment et des limites mitoyennes.
- Vu que le projet justifie l'abattage du grand thuya à front de rue pour la création d'un parking de deux places « invités » additionnelles, et ce alors que la propriété possède déjà un garage de deux places et une allée pouvant accueillir jusqu'à deux véhicules supplémentaires.
- Vu que le bouleau est demandé à l'abattage de par son âge et les soulèvements induits par ses racines au niveau de l'accès carrossable du garage.
- Le projet prévoit la replantation en zone de jardin arrière de 3 arbres fruitiers de dimensions moyennes (pruniers) mais de dimensions inconnues.
- **Ces trois arbres font l'objet de prescription trentenaire** quant à leur implantation à proximité des limites mitoyennes, tous trois étant visibles et déjà de belles dimensions sur les photos aériennes de 1987.
- **Le parking supplémentaire** prévu augmentant le nombre de places de la parcelle à 4 véhicules (6 au maximum) **semble tout à fait superflu.**
- Les matériaux de l'allée carrossable endommagée par les racines du bouleau peuvent être remplacés par un autre matériau semi dur et percolant beaucoup plus adapté (type gravier ou empierrement fin lié à la résine ou au liant végétal (Komex)). Les travaux de décompactage et de fouille à proximité du bouleau devront respecter les conditions d'exécution repris dans l'annexe technique du Service Vert.
- **Les travaux de rénovation prévus ne justifient aucun des trois abattages demandés.**
- La parcelle a fait l'objet de nombreux autres abattages (21) ces 5 dernières années suite à un rapport d'expert (SV-148-2019 : 7 arbres), au projet de construction de deux immeubles (PU-46117-2021 : 12 arbres) et à la création d'un accès carrossable au chantier (SV-126-2023 : 2 arbres).

Arbustes :

Considérant que :

- Le plan de la situation projetée prévoit l'implantation de nouveaux arbustes et massifs sans préciser d'essences ou de dimensions.
- Dans un souci de prophylaxie et de renforcement de la biodiversité les massifs monospécifiques sont à proscrire, toute plantation d'essence invasive étant également interdite.

Haies

Considérant que :

- Une nouvelle haie mixte doublée d'une clôture enliérée est prévue à front de rue et de la limite ouest de la propriété, en complément d'un nouvel ensemble de grilles et de portails d'accès.
- Aucune information n'est donnée sur la composition de cette haie. Dans un souci de renforcement de la biodiversité et de prophylaxie vis-à-vis des ravageurs et autres agents pathogènes, celle-ci devra être constituée d'au moins 5 essences différentes en alternance. Afin de fournir un écran dense rapidement les sujets à planter devront mesurer au moins 120/150 cm de haut à la plantation et être plantés à raison d'au moins un sujet tous les 80 cm.
- o l'avis du Service Technique de la Voirie sera rendu en cours de procédure ;
- o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 11/03/2024 et émis le 20/03/2024 :

Considérant que la demande porte, entre autres, sur :

- La rénovation en profondeur d'une villa ;
- La construction d'une piscine ;
- Un réaménagement paysager ;

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

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

Avis favorable à condition :

- de fournir des plans relatif aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur la parcelle sans aucun rejet à l'égout)
- modifier le plan de réaménagement de façon à ne pas planter de robinier et à ne pas utiliser de dolomie ;
- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune ;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o La maison existante faisant l'objet de la demande a été construite dans les années 1950 par l'architecte Bonaert pour le Comte Philippe de Ribaucourt et que celle-ci s'implantait initialement sur un grand terrain qui a été divisé récemment ;
- o La parcelle originelle a fait l'objet de nombreux abattage d'arbres :
 - o 7 arbres en 2019 (SV-148-2019)
 - o 12 arbres en 2021 (PU n°16-46117-2021 : construire 2 immeubles respectivement de 5 appartements et 10 places de parkings pour le bâtiment A situé le long de l'avenue de l'Observatoire et de 4 appartements et 8 places de parkings pour le bâtiment B situé à l'arrière de la parcelle; maintenir la maison existante (bâtiment C); abattre 12 arbres à hautes tiges et aménager la propriété plantée de plus de 5000 m²)
 - o 2 arbres en 2023 (SV-126-2023)
- o La parcelle concernée par la demande ne représente plus que 11ares07ca ;
- o La maison comprend un double garage en enfilade en façade latérale ;
- o La maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme de transformation en 1955 pour la transformation des combles en 4 chambres et 2 sdb supplémentaires pour un total de 10chambres dans la maison ;

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

- o Le réaménagement des espaces intérieurs ;
- o La suppression de la véranda en façade arrière ;
- o L'isolation des façades (finition en crépi de teinte claire ou en briquettes de teintes claires – soubassement hydrofuge ton gris structuré placé sur 30cm) ;
- o La rehausse des garde-corps existants ;
- o Le remplacement des châssis par des châssis en aluminium de teinte noire avec croisillons ;
- o Le remplacement de la porte de garage par une porte de garage sectionnelle de teinte noire ;
- o L'agrandissement en hauteur et largeur des 4 petites lucarnes ;
- o L'aménagement de deux places de stationnement en zone de recul ;
- o La construction d'une piscine de 48m²(12mx4m) ;

- L'aménagement de terrasses ;
- L'abattage de 3 arbres : un tuya pilicata en façade à rue (dans la nouvelle zone de stationnement demandée), un tuya pilicata proche de la façade arrière et un bouleau dans la partie avant du terrain le long de l'accès carrossable actuel ;
- La replantation de 3 arbres moyennes tiges ;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en offrant:
 - une enveloppe mieux isolées ;
 - une meilleure organisation spatiale ;
 - un meilleur rapport avec le jardin depuis les pièces de vie ;
 - plus de luminosité sous toit ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet ne prévoit pas de transformations majeures de la maison ;
 - la suppression de la véranda améliore les vues vers l'espace jardin;
 - l'isolation de l'enveloppe ne modifie pas de manière importante le volume bâti ;
 - l'agrandissements des 4 petits lucarnes se fait dans le respect de la typologie de la maison ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - De nombreux arbres ont déjà été abattus sur la parcelle originelle ;
 - les arbres à abattre sont des sujets sains et participent pleinement à la richesse de l'écosystème présent et à la beauté des lieux ;
 - l'avis du service vert est d'ailleurs défavorable à la demande et impose également les conditions suivantes :
 - Conserver l'ensemble des arbres de haute-tige de la parcelle ;
 - Remplacer les pavés prévus pour l'accès carrossable par des matériaux de revêtement percolant et adaptés à la présence de racines ;
 - Préciser la composition de la haie vive prévue en respectant les conditions définies dans l'avis du Service Vert ;
 - Préciser les essences et dimensions des arbustes à planter ;
 - Fournir un plan paysager et une note paysagère reprenant l'ensemble de ces conditions et informations.
 - se conformer à l'avis du service de l'Environnement : modifier le plan de réaménagement de façon à ne pas planter de robinier et à ne pas utiliser de dolomie ;
 - Le projet prévoit l'aménagement d'un portail fortement ajouré devant l'accès carrossable existant et devant l'accès piéton d'origine, ce qui permet une perméabilité vers la parcelle depuis l'espace public, ce qui est qualitatif ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit l'aménagement d'un portail fortement ajouré devant l'accès carrossable existant et devant l'accès piéton d'origine, ce qui permet une perméabilité vers la parcelle depuis l'espace public, ce qui est qualitatif ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - se conformer au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux sur la parcelle ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°1.3 Implantation qui prescrit "l'occupation du sol est limitée hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle" :
- Généralités :
 - les pratiques relatives à la prise en compte des emprises doivent être précisées, notamment en matière de piscines, et plus particulièrement dans les plans particuliers d'affectation du sol régis par des indices de densité au regard de la superficie des parcelles.
 - A la clé, le souci de traitement équitable entre les divers demandeurs, compte tenu du respect, primordial, de la réglementation en vigueur;
 - l'article 1.3 implantation précise expressément des taux d'emprise au sol dans une zone d'implantation définie (zone aedificandi) :
 - l'emprise hors sol des constructions est limitée à raison de 16.6% de la surface de la parcelle,

- l'emprise en sous-sol est limitée à raison de 20% de la surface de la parcelle,
- **Une piscine étant une construction au sens de l'article 98, 1° du CoBAT, il faut logiquement considérer sa superficie dans l'emprise au sol autorisée dans la zone de bâtisse, comme celle de n'importe quelle autre construction dans la zone.**
- Si une demande situe une piscine en zone aedificandi afin de ne pas porter atteinte à la qualité de la zone de jardins (où elle serait pourtant exonérée de prise en compte de son emprise) et serait de ce fait dérogoire, même à concurrence de la totalité de l'emprise de la piscine, il y a lieu de considérer la qualité de l'aménagement de la parcelle : une dérogation pourrait être octroyée sans pour autant devoir restreindre drastiquement les possibilités de bâtisse d'un projet soucieux du bon aménagement des lieux.
- Le but du plan particulier d'affectation du sol reste bien de baliser les conditions dans lesquelles on bâtit des habitations dans la verdure ou en zone de parc résidentiel, et pas de se focaliser sur des constructions qui restent accessoires à la résidence.
- Projet :
 - l'emprise au sol de la maison cumulée à l'emprise de la piscine (48m²) représente 290m² ;
 - le terrain de 1107m²/5 n'autorise qu'une emprise de maximum 221m² (1107m²/5 = 221m² max) ;
 - la division de la grande parcelle d'origine a déjà créé une dérogation (de 22m²) à l'emprise maximale autorisée ;
 - il est malheureux que la division du terrain d'origine n'ait pas tenu compte du prescrit du PPAS qui limite l'occupation au sol ;
 - le projet déroge donc de 70m². Cependant, l'article 12.0 ZONES DE JARDINS permet la construction de piscine ;
 - cette dérogation peut donc être octroyée mais devrait être réduite afin de davantage répondre au bon aménagement des lieux ;
 - il y a donc lieu de réduire la dimension de la piscine et de réduire significativement la surface de la terrasse attenante afin de préserver plus de surface végétale sur la parcelle afin de préserver nos jardins qui constituent une des grandes richesses de notre commune ;
- non-respect de l'article 1.6. Aspects et matériaux qui prescrit « Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. Les toits seront en matériaux naturels ou artificiels, de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins. » :
 - il y a lieu de privilégier la brique à l'enduit afin de mettre en œuvre un matériau davantage pérenne et qui ne deviendra pas verdâtre trop rapidement ;
- non-respect de l'article 11. ZONES DE REcul du PPAS qui précise « 11.1 En zone d'habitat en ordre ouvert : La zone de recul est une zone libre de toute construction d'une profondeur de 5m minimum de l'alignement au front de bâtisses côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manoeuvre. Ces chemins d'accès, aire de manoeuvre et de parking seront exécutés en matériaux perméables et semi-perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive. » :
 - L'aménagement d'emplacements de stationnement sur les allées carrossables existantes est donc autorisé mais pas l'aménagement de zone de stationnement ;
 - De plus, ceux-ci nécessitent l'abattage d'un arbre à hautes tiges ainsi que de supprimer une haie vive à l'alignement, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
 - Les emplacements demandés dans cette zone ne peuvent dès lors pas s'envisager ;

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

- prévoir une brique claire et non de l'enduit comme finition des façades de la maison et conserver les éléments architecturaux de la façade (exemple : briques sur chant) ;
- réduire la longueur de la piscine de 2m et réduire significativement la surface de la terrasse attenante ;
- Supprimer les 2 nouveaux emplacements de stationnement afin de conserver la haie existante et le tuya ;
- Se conformer à l'avis du service vert de la commune :
 - Conserver l'ensemble des arbres de haute-tige de la parcelle ;

- Remplacer les pavés prévus pour l'accès carrossable par des matériaux de revêtement percolant et adaptés à la présence de racines ;
 - Préciser la composition de la haie vive prévue en respectant les conditions définies dans l'avis du Service Vert ;
 - Préciser les essences et dimensions des arbustes à planter ;
 - Fournir un plan paysager et une note paysagère reprenant l'ensemble de ces conditions et informations.
- modifier le plan de réaménagement de façon à ne pas planter de robinier et à ne pas utiliser de dolomie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de rénovation de la maison peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement des modifications extérieures ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera plus respectueux de son environnement;

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, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'isolation – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.