

Séance du 25 septembre 2024 / Zitting van 25 september 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 180/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47395-2024 (Article 126/1)
Situation : Avenue de l'Aulne 24
(Transformer et étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager 3 logements)
- 2) 172/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47445-2024
Situation : Avenue Bel-Air 20-22
(Isoler, placer un crépi et remplacer des châssis en façade avant et étendre le bâtiment avec l'ajout d'un étage au 3^{ème} et d'une extension d'une chambre au 2^{ème})

Uniquement pour avis de la CC :

- 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47250-2023 (Article 126/1)
Situation : Avenue Adolphe Dupuich 30-32
(Supprimer les impostes dans les châssis (revenir à la situation d'origine), remanier la cour anglaise (et la végétaliser), modifier certains revêtements de sol extérieurs, réduire la superficie de la terrasse située devant la cuisine et maintenir l'arbre, créer une butte plantée en fond de parcelle (afin d'éviter les vues vers la maison Bedoret), prévoir des garde-corps en acier laqué et réduire la rehausse de l'annexe et installer des bac à plantes le long de la terrasse du 1^{er} étage)
- 4) 177/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47362-2023
Situation : Avenue de Boetendael 120
(Isoler la façade à rue et la façade latérale d'un immeuble à appartements, et modifier la couleur des châssis (teinte noire))
- 5) 179/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47556-2024
Situation : Rue de la Pêcherie 121
(Construire un immeuble de deux appartements et une maison unifamiliale sur un terrain non bâti)
- 6) 174/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47482-2024
Situation : Place Emile Danco de 1 à 3/Avenue Brugmann de 534 à 538
(Rénover et surélever un immeuble existant)
- 7) 175/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47377-2023
Situation : Rue de l'Etoile entre les n°s 76 et 80
(Construire un immeuble à appartements et une maison unifamiliale)
- 8) 168/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47496-2024
Situation : Avenue De Fré 181
(Réaliser une extension en façade arrière d'un immeuble mixte (à chaque étage au profit de l'HORECA et des 2 logements), modifier les façades par l'ajout de 3 lucarnes et modifier la zone de recul de manière à supprimer l'infraction (PV n°09/18) + abattre un saule)
- 9) 170/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47558-2024
Situation : Rue Gabrielle 110
(Mettre en conformité et rénover une maison unifamiliale)
- 10) 169/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47489-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 792
(Changer l'affectation de commerce en affectation commerce de service, régulariser une extension au rez-de-chaussée, transformer la cour intérieure carrelée en un préau)

11) 176/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47365-2023

Situation : Avenue Arnold Delvaux 26

(Rénover et transformer une habitation unifamiliale 3 façades, créer une extension en façade arrière au rez-de-jardin et au 1er étage, isoler les façades arrière et latérale, remplacer la couverture et isoler la toiture, créer une lucarne dans le versant arrière, remplacer les menuiseries extérieures en façade avant (en gris) et mettre en conformité la zone de recul)

12) 171/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47514-2024

Situation : Avenue de Beersel 84

(Mettre en conformité un immeuble à 2 appartements, en ce qui concerne la zone de recul, la façade avant et l'aménagement d'un 3^{ème} logement à la place du garage et des caves)

13) 173/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47010-2023 (Article 126/1)

Situation : Rue des Carmélites 161

(Régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble de 4 logements suite au PV d'infraction n° 16/3/2023)

14) 178/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47552-2024

Situation : Rue de Verrewinkel 294

(Modifier le permis d'urbanisme n° 16-45160-2020 (installer une pompe à chaleur, modifier les divisions des baies en façade avant, poser des brises soleil orientables avec caisson visible) en application de l'article 102/1 du CoBAT)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/09/2024
Objet n° 01

Dossier 16-47395-2024 - Enquête n°180/2024 - Article 126/1 du CoBAT

Situation : avenue de l'Aulne 24

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager 3 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47395-2024 introduite, en date du 19/01/2024, modifiée (documents indicés P2 et datés du 13/06/2024) le 14/06/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite et modifiée vise à transformer et étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager 3 logements sur le bien sis avenue de l'Aulne 24;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE INITIALE

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le projet aura des impacts en matière de vues et de luminosité sur le bien sis rue Alphonse Asselbergs, 102;*
- *perte de qualité de vie du quartier;*
- *le projet aura un impact négatif pour la maison voisine n° 22 en matière de d'ensoleillement et de luminosité de par la rehausse de toiture, intimité, nuisances sonores de par l'accroissement du nombre d'occupants + parkings, sécurité (stabilité du sol sablonneux);*
- *les prolongations sur l'arrière auront des impacts négatifs sur la maison voisine moins profonde;*

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation en séance du 14/07/2024;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- les remarques émises lors de la première enquête publique restent d'application car le projet n'est que très légèrement diminué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/01/2024 : dépôt de la demande;

04/03/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation, et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire délégué;

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

23/04/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

14/06/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

09/08/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 12/04/2024 et joint à la demande - avis favorable conditionnel;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement à caractère résidentiel et comporte des maisons unifamiliales ou des immeubles de logements multiples, de gabarits et typologies différents;
- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande, est une construction issue du permis d'urbanisme 16-20799-1959, et présente un gabarit R + 2 + toiture à versants;
- L'immeuble voisin de droite, n° 26 comporte plusieurs logements abrités dans un gabarit sensiblement plus haut et plus profond;
- La maison voisine de gauche, n° 22 est unifamiliale, pour un gabarit moindre que le bien faisant l'objet de la demande;
- Le jardin de l'immeuble se développe à l'Est et jouxte le jardin de la parcelle située au n° 100 de la rue Alphonse Asselbergs;
- La zone de recul comporte des aménagements paysagers;
- La maison faisant l'objet de la demande n'a pas fait l'objet de transformations depuis sa construction;

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

- Transformer et étendre la maison unifamiliale en vue d'y aménager 3 logements (1 logement de 3 chambres et 2 logements de 2 chambres);
- Modifier de façon relativement importante le volume de toiture en vue de proposer un versant à la Mansart à l'avant et une toiture plate jusqu'à l'alignement de la façade avant;

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

- Le projet propose l'aménagement de 3 logements présentant de belles qualités d'habitabilité (chaque niveau présentant une superficie d'environ 100m² habitables) et des espaces extérieurs;
- Le volume est néanmoins rehaussé d'un niveau plein sur toute la profondeur de l'immeuble;
- La maison dispose d'une largeur de façade de plus de 7 mètres;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose l'aménagement de 3 logements répartis comme suit :
 - un logement de 2 chambres à coucher + bureau organisé en duplex entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage;
 - un logement de 2 chambres à coucher au 2^{ème} étage;
 - un logement de 2 chambres à coucher au 3^{ème} étage rehaussé;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet tente de tirer parti de l'important gabarit forme par l'immeuble voisin de droite, tout en tenant compte des spécificités des lieux et de gabarit plus réduit de la maison voisine de gauche, située au Nord du projet. Toutefois cette rehausse est impactante en matière de gabarit tant depuis la rue que vis-à-vis de la maison unifamiliale voisine de gauche;
- la rehausse du volume en toiture engendre néanmoins une dérogation au Titre I du RRU en partie arrière, alors qu'il aurait été opportun de prévoir un projet de division aménagé au sein du volume non modifié;
- le nouveau gabarit, situé au Sud de la maison voisine de gauche, aura un impact significatif sur ses possibilités d'installation de panneaux solaires;
- les deux logements supérieurs bénéficieront d'une petite terrasse orientée à l'Ouest, maintenant un recul par rapport à la maison de gauche, et par conséquent des propriétés de la rue Asselbergs. Vu les particularités des lieux, ces terrasses pourraient présenter un impact invasif envers l'intérieur de l'ilot;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin, à destination du logement inférieur, sont maintenus et renforcés;
 - les aménagements paysagers de la zone de recul respectent la situation existante de droit et sont également maintenus;
 - le projet ne prévoit pas que la nouvelle toiture plate sera verdurisée, ce qui est regrettable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble disposera d'un garage privatif ainsi que d'un espace pour vélos au rez-de-chaussée de sorte à promouvoir les modes de déplacements actifs. Toutefois, ces options présentent un déséquilibre peu opportun quant à l'offre de stationnement en voirie, et ce bien que l'immeuble soit situé dans un quartier central de la Commune, bien desservi en transports en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - toutefois, vu les nombreuses modifications spatiales projetées il serait opportun de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie dans le jardin;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux
 - le projet conserve les éléments patrimoniaux de la façade principale et tente de les raccorder avec la composition de l'extension;
 - les nouveaux châssis seront des menuiseries en aluminium de ton noir, renforçant l'équilibre des pleins et des vides;
 - l'isolation de la façade arrière avec finition en enduit de ton gris clair est une démarche à encourager en vue d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet propose la transformation d'une vaste maison, en 3 logements de 2 ou 3 chambres à coucher présentant de belles qualités d'habitabilité;
 - Le projet s'inscrit toutefois dans un volume présentant une importante rehausse, ce qui rend les options de la demande moins légitimes;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126 § 11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
 - cette double dérogation (32 cm de haut) est localisée à l'arrière de la rehausse de toiture, du côté de l'immeuble voisin de gauche. Elle est cependant très ponctuelle;
 - les projections d'impact d'ensoleillement sur l'immeuble voisin de gauche démontrent la non adéquation de la demande avec son contexte bâti;

**Considérant que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux, il serait plus opportun de prévoir la division de l'immeuble en deux logements, et sans modification de volume;
Considérant que les conditions de modifications, substantielles, dépassent le cadre de l'application de l'article 191 du CoBAT;**

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice P2 du 13/06/2024) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 14/06/2024 :

- Modification du projet au regard des objections émises par la Commission de concertation :
 - Réduction de la profondeur du volume au dernier étage afin de limiter le gabarit général de l'immeuble;
 - Réduction de la hauteur de la toiture sur le volume arrière afin de se conformer au prescrit du Titre I du RRU;
 - Suppression du balcon en saillie au dernier étage afin de limiter les vues vers l'arrière;
 - Proposition de placer des bacs plantés sur le flanc latéral des balcons du +1 et +2 étages afin d'en réduire l'accès;
 - Placer une citerne de récupération d'eau de pluie dans le jardin afin de contribuer à la limitation du rejet des eaux de pluie dans le réseau des égouts;
- Par conséquent :
 - L'ensemble du projet conserve la répartition de 3 logements traversants présentant de belles qualités d'habitabilité, et ne nécessite aucune dérogation au Titre I du RRU en matière de gabarit;
 - Au dernier étage, la façade est alignée avec le voisin, ce volume est « en retrait » par rapport au Rez;
 - Le grenier actuel présente une superficie de +/- 55m². L'extension proposée est de ± 40m², soit sensiblement moins que la moitié que la superficie existante;
 - La réduction de la hauteur de toiture projette moins d'ombre sur le voisin au bénéfice du placement ultérieur de panneaux solaires;
 - Les bacs plantés offrent plus d'intimité et moins de vue plongeante depuis les terrasses, notamment par rapport à la suppression du balcon en saillie au dernier étage;
 - Malgré la réduction du volume (et dé-facto les m²), toutes les normes RRU sont respectés et, souvent, largement dépassées offrant des appartements traversants présentant de belles qualités d'habitabilité;
- Remarque concernant les panneaux solaires :
 - La toiture de l'immeuble est partiellement sera recouverte de panneaux solaires;
 - Les panneaux solaires sont décalés du voisin (n° 26) car cet immeuble est sensiblement plus haut, situation parfaitement habituelle en milieu urbain;
 - Malgré la différence de hauteur (± 1 étage), les panneaux ont été placés et étudiés pour recevoir un maximum de lumière (NB. la différence de hauteur est similaire avec le voisin n°22);
 - La toiture n'est pas plantée car il y a beaucoup de panneaux solaires et les espaces résiduels sont souvent à l'ombre;
 - Les panneaux solaires vont participer à charger une borne électrique prévue dans le garage à voiture;

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

- Le projet tente de s'intégrer dans le quartier en proposant 3 appartements dans un lieu à caractère résidentiel comportant des maisons unifamiliales ou des immeubles de logements multiples;
- Le projet propose l'aménagement de 3 logements (1 logement de 3 chambres (avec jardin) et 2 logements de 2 chambres avec balcons) présentant de belles qualités d'habitabilité et des espaces extérieurs ;
- La maison faisant l'objet de la demande, présente un fort grand volume (façade de 7m50 de large), et n'a pas fait l'objet de transformations depuis sa construction;
- Toutefois, elle présente des intérêts patrimoniaux préservés, notamment la cage d'escaliers continue. Il est dès lors regrettable que le projet, de par l'aménagement de ces 3 logements, conduise au cloisonnement de cette circulation verticale ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet propose la transformation d'une vaste maison, en 3 logements de 2 ou 3 chambres à coucher présentant de belles qualités d'habitabilité;
 - Le projet est accompagné d'une rehausse de l'immeuble, mieux intégrée à son contexte bâti, mais qui demeure impactant pour le voisinage ;

- La superficie bâtie affectée au logement est sensiblement augmentée, ce qui permet au projet de rencontrer les objectifs de la prescription;
- Il est regrettable que les qualités patrimoniales et architecturales intrinsèques de la maison soient altérées de par les options du projet ;

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

- Limiter les interventions au sein de l'immeuble engendrées par les options du projet et en vue de préserver l'intégrité patrimoniale de l'escalier principal :
 - En réduisant le programme de la demande à 2 logements dont la première unité en duplex serait accessible par le rez-de-chaussée en intervertissant la localisation du garage pour voiture et du local pour vélos, et en privatisant l'ensemble de l'escalier principal ;
 - Ou en modifiant l'organisation des 3 logements de sorte à décroiser la cage d'escaliers principale ;
- Aménager les toitures plates de manière paysagères et pérennes ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme pourrait être conservé;
- d'être accessoires en ce que l'intégrité patrimoniale de l'immeuble sera conservée au bénéfice de son environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application – reprise de la procédure à la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU;

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, 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 25/09/2024
Objet n° 02

Dossier 16-47445-2024 - Enquête n°172/2024

Situation : Avenue Bel-Air 20 - 22

Objet : transformer et étendre une double maison unifamiliale par l'ajout d'un étage sur l'ensemble du bâti, modifier l'aspect des façades visibles depuis l'espace public par la pose d'un enduit sur isolant et le remplacement des menuiseries extérieures, réaménagement de la clôture de la zone de recul

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 16/10/2024, en vue de pouvoir effectuer une visite sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/09/2024
Objet n° 03

Dossier 16-47250-2023

Situation : Avenue Adolphe Dupuich 30-32

Objet : supprimer les impostes dans les châssis (revenir à la situation d'origine), remanier la cour anglaise (et la végétaliser), modifier certains revêtements de sol extérieurs, réduire la superficie de la terrasse située devant la cuisine et maintenir l'arbre, créer une butte plantée en fond de parcelle (afin d'éviter les vues vers la maison Bedoret), prévoir des garde-corps en acier laqué et réduire la rehausse de l'annexe et installer des bacs à plantes le long de la terrasse du 1er étage

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 02/10/2024, en vue d'obtenir l'avis de la CRMS.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/09/2024
Objet n° 04

Dossier 16-47362-2023 - Enquête n° 177/2024

Situation : Avenue de Boetendael 120

Objet : isoler la façade à rue et la façade latérale d'un immeuble à appartements, et modifier la couleur des châssis (teinte noire)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47362-2023 introduite en date du 22/12/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la façade à rue et la façade latérale d'un immeuble à appartements, et modifier la couleur des châssis (teinte noire) sur le bien sis avenue de Boetendael 120;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 - implantation de la façade avant;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2024 au 10/09/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

22/12/2023 : dépôt de la demande;

11/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/04/2024: réception des compléments;

15/07/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

28/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre semi-ouvert (construction à 3 façades) et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Boetendael, à proximité de l'angle qu'elle forme avec l'avenue Brugmann, située au Sud;
- Le bien faisant l'objet de la demande est mitoyen avec l'immeuble d'angle Boetendael / Brugmann et présentant un gabarit similaire, à savoir R + 4 + Étage en recul. L'arrière de la parcelle est occupée par des boxes de garages privatifs. La parcelle voisine de droite est bâtie par un immeuble de logement non mitoyen et de typologie 3 façades pour un gabarit R + 2 + Toiture plate;

Considérant que le permis d'urbanisme 16-43034-2016 a autorisé les actes et travaux suivants :

- La construction d'une extension du volume existant du local technique de l'ascenseur du cinquième étage pour y accueillir l'extension de l'appartement du quatrième étage en duplex;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande date des années 1960. A ce jour la toiture n'avait fait l'objet d'aucune isolation et la couche d'étanchéité existante d'origine présentait des points de faiblesse engendrant des infiltrations;
- Outre une isolation performante du toit et une rénovation de l'étanchéité, le projet profitait de ces travaux pour augmenter le volume de l'appartement du 4^{ème} étage et profiter d'espaces de vie et de chambres supplémentaires;

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

- Dans un souci de revaloriser l'aspect esthétique de l'immeuble et d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, la présente demande vise à l'isolation de la façade latérale et avant d'un immeuble de 11 appartements;
- Ces travaux ont été votés lors de l'assemblée générale du 28/11/2023;
- Le changement de châssis n'est pas prévu. En effet, les châssis contrairement à la façade sont des lots privatifs selon le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble. Le changement de ceux-ci ne dépend pas d'une décision collégiale de la copropriété, seule la décision de les peindre en noir afin de leurs donner un coup de neuf et conserver une esthétique globale cohérente a été prise de manière collégiale;
- La partie haute du bâtiment (la surélévation) n'est pas modifiée car construite récemment et isolée comme il se doit. Elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme antérieure;
- Matériaux : Le bâtiment actuel est formé d'un soubassement au rez-de-chaussée plus foncé (pierre bleue), et d'un autre matériau aux étages, plus clair (dalles béton lavé rejointoyées clair). Afin de rester dans l'esprit du bâtiment actuel, l'isolant est, comme pour le bâtiment existant, bardé de deux matériaux différents. Ainsi, un matériau plus foncé est prévu pour le soubassement et un plus clair pour les étages, et cela dans les mêmes proportions qui préexistaient. En partie basse, une brique noire est collée sur l'isolant. Pour les étages supérieurs, un enduit sur isolant teinté dans la masse (ton gris/beige) est prévu. La jonction entre les deux matériaux, comme ce qui est présent sur l'actuelle façade, est effectuée en décalage de 2 centimètres en débord, ce qui permet un effet casse-goutte et évitera des effets de coulures;

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

- Le projet inscrit le bâtiment dans une démarche de développement durable en améliorant ses performances énergétiques, tout en conservant sa typologie;

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 la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - Le projet prévoit un complexe d'isolant de 16 cm d'épaisseur aux étages, ce qui est supérieur à ce que prévoit l'Arrêté de Minime Importance (14cm);
 - Toutefois, vu le gabarit de l'immeuble, son implantation et la structure des perspectives de la rue, cette dérogation, peu perceptible, peut s'envisager car elle permet de davantage améliorer les performances énergétiques du bâtiment;

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 n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
 - Le bâtiment ne revêt pas de grandes caractéristiques patrimoniales, néanmoins le revêtement de façade présente un calepinage qui sera supprimé ce qui est regrettable, mais également des lignes directrices horizontales en ce qui concerne la façade principale ;
 - Les interventions projetées au niveau de son enveloppe permettent d'en conserver la typologie, et de ce fait, respecter les objectifs de la ZICHEE le long de laquelle il s'inscrit;
 - Néanmoins la teinte des châssis retenue, ne permettra pas de conserver la lecture des pleins et des vides des façades, et altérera les qualités architecturales de la façade ;
 - De plus, il semble que le dossier présente certaines contradictions entre la situation existante de fait et la situation existante de droit ;

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

- Restituer la ligne de seuil de fenêtres continue au niveau de la façade principale ;

- Renoncer à la mise en peinture de ton noir des châssis et représenter la situation existante de droit sur les plans ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme pourrait être conservé;
- d'être accessoires en ce que l'intégrité patrimoniale de l'immeuble sera conservée au bénéfice de son environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application – reprise de la procédure à la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU;

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, 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 25/09/2024
Objet n°05

Dossier 16-47556-2024 - Enquête n° 179/24

Situation : Rue de la Pêcheurie 121

Objet : construire un immeuble de deux appartements et une maison unifamiliale sur un terrain non bâti

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47556-2024 introduite, en date du 08/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de deux appartements et une maison unifamiliale sur un terrain non bâti sur le bien sis rue de la Pêcheurie 121;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que le rez-de-chaussée dépasse la profondeur des deux biens mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que la hauteur du dépassement au rez-de-chaussée dépasse la hauteur de l'annexe mitoyenne de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *surfaces habitables minimum;*
- *normes PMR ?*
- *harmonie des teintes et typologies dans contexte environnant pas respecté;*
- *pas suffisamment de place pour le programme prévu;*
- *Dépassements en profondeur importants;*
- *Inquiétudes concernant le dépassement en hauteur;*
- *Risque de perte de luminosité;*
- *Vis-à-vis importants;*
- *Perte d'intimité;*
- *proposition de réduire la profondeur au profil du bâtiment mitoyen;*
- *pentés et différences de niveaux à gérer pour éviter écoulements des eaux de pluie;*
- *bord extrême de la porte de garage à 60cm de la mitoyenneté et risque de percuter le bâtiment mitoyen lors de manœuvres. Demande à augmenter la distance à au moins 1m;*
- *isolations entre les constructions ?*
- *fenêtre existante au n°119, donnant sur la parcelle concernant la demande (jugement pour le maintien de cette fenêtre à fournir)*
- *gestion des eaux pluviales ?*
- *compensation pour l'arbre abattu en voirie?*

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre IV du règlement régional d'urbanisme, en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, 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;

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

08/05/2024 : dépôt de la demande;

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

25/06/2024 : réception des compléments;

09/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 09/08/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/08/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/08/2024 et émis le 05/08/2024 :
Considérant le projet à savoir construire un immeuble de deux appartements et une maison unifamiliale sur un terrain non bâti;

Considérant que :

- *il est prévu 2 CEP de 10 et 5 m³ et 2 puits perdants de 5 et 3 m³;*
- *le dossier ne mentionne pas d'utilisation des eaux pluviales;*
- *le dossier mentionne des PAC sans donner plus d'informations;*
- *les jardins seront entourés de clôtures grillagées;*
- *des colonies de moineaux, martinets, hirondelles, bergeronnette des ruisseaux et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*

Avis favorable à condition de :

- *De faire une déclaration de classe 3 pour les PAC si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@ucclle.brussels);*
- *D'assurer l'utilisation des eaux de pluies récoltées par, au minimum, tous les WC du projet;*
- *De placer les grillages à 15 cm du sol et/ou de créer des trous permettant à la petite faune de passer;*

De plus, il serait favorable à la biodiversité de :

- *Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;*
- *Placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;*

Nichoirs martinets

- *Meilleure orientation : N – NE - E*
- *au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*
- *Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.*
- *Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.*
- *Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).*
- *Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).*
- *Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.*

Nichoirs moineaux

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

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 09/08/2024 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/08/2024;

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 se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons groupées et de quelques immeubles de logements;
- Dans ce quartier, la rue des Pêcheries présentant une pente assez forte, les différences de niveau entre parcelle sont fort marquées;
- La demande porte sur deux parcelles non bâties, du côté impair dans le tronçon entre la rue Basse et le clos du Drossart;
- Ces deux parcelles réunies ont une superficie totale de 573 m²;
- La maison sise au n°119, comporte une fenêtre dans le mur mitoyen, provenant d'une ancienne division de parcelle. Il s'agit d'une baie comportant une « servitude de vue existante par destination du père de famille » et octroyée, sous réserve des droits des tiers, par le permis d'urbanisme n° 16-29690-1986 (transformations);

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

- La construction d'un immeuble de deux appartements sur une parcelle de 354 m² et d'une maison unifamiliale sur une parcelle de 219 m², les parcelles étant non bâties;

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

- en matière de programme :
 - concernant l'immeuble à appartements :
 - le rez-de-chaussée se compose d'un garage pour 3 véhicules avec un emplacement de stockage pour des vélos, ainsi que deux caves privatives et des locaux communs techniques et d'entretien;
 - les circulations communes, comportent un escalier et un ascenseur;
 - l'immeuble dispose d'un appartement par étage, de 3 chambre chacun, avec des accès extérieurs;
 - le jardin est accessible pour l'appartement situé au 1^{er} étage;
 - concernant la maison unifamiliale :
 - elle dispose au rez-de-chaussée d'un garage pour 1 véhicule, et d'une chambre avec espace sanitaire et accès au jardin privatif;
 - le jardin est également accessible via le hall d'entrée;
 - le séjour est situé au 1^{er} étage, avec un accès à une terrasse et deux chambres et une salle-de-douche sont proposés au 2^{ème} étage;
- en matière de dérogations au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite :
 - Dès l'entrée de l'immeuble, des escaliers sont nécessaires afin de rejoindre l'ascenseur qui permettra de desservir les différents logements aux personnes à mobilité réduite;
 - le seul accès vers l'ascenseur disposant de surface plane, se fait via le garage;
 - cependant, au regard de la configuration des lieux et de la pente de la voirie, la nécessité de maintenir une rupture verticale entre les deux immeubles, l'aménagement d'un accès PMR, est impossible sans revoir l'entièreté du projet ;
 - considérant également qu'il s'agit d'un immeuble d'uniquement deux logements et que malgré tout un accès PMR est possible, et ce même si c'est via le garage, la dérogation peut être octroyée ;
 - cependant, au niveau des parkings, et suite au déplacement de l'espace de stockage des vélos, il pourrait être aisément envisageable de proposer au moins 1 emplacement de parking répondant aux normes et dimensions PMR ;
- en matière de traitement des façades :
 - les matériaux prévus en recouvrement de façades, sont de la brique de teinte rouge rose avec des joints de teintes différentes, une toiture en tuiles de ton gris foncé, des bardages des lucarnes en zinc quartz prépatiné et des menuiseries en bois de ton gris foncé;
 - les matériaux proposés ne suscitent aucune objection, considérant leur nature pérenne et écologique, ainsi que leur intégration dans le contexte bâti environnant;
- en matière d'incidences de la mitoyenneté :
 - une note d'accompagnement juridique est jointe à la demande, concernant la présence d'une fenêtre au niveau de la construction du n°119 qui s'ouvre sur la mitoyenneté;
 - suivant cette note, cette baie existante a été maintenue suite à la cession de la propriétaire du n° 119, des parties non bâties de sa parcelle;
 - l'acte réalisé à cette fin, ne mentionne pas la baie mais précise que le mur pignon de gauche est un mur mitoyen;

- lors de l'acte de vente, en 1979, la fenêtre est reprise dans l'acte mais celui-ci stipule également qu'elle sera murée à frais partagés à la demande du propriétaire du terrain non bâti vendu;
- cette note distingue, par ailleurs, les notions de servitude et de tolérance, en indiquant que cette baie est davantage une tolérance qu'une servitude;
- cette tolérance ayant été induite suite à la division de parcelles et en attente d'une éventuelle future construction;
- par ailleurs, au regard de la notion «servitude de vue existante par destination du père de famille» indiquée sur les plans du permis d'urbanisme n° 16-29690-1986, appuie le terme de tolérance, en effet :
 - la vue existait sur les fonds appartenant au même propriétaire et n'est devenue une « servitude » que suite à la scission des parcelles avec deux propriétaires distincts, induisant une baie au sein d'un mur qui est devenu mitoyen;
 - bien que «continue et apparente», elle a été créée par «destination du père de famille» (le terme a changé depuis pour éviter de marquer une certaine forme de «patriarcat», pour le terme « destination du propriétaire »), cette notion induit que la «volonté du père de famille» de conserver le lien de service, doit être constatée, ce que l'on appelle la «destination», et ce au moment de la division des lots;
 - il est à charge du propriétaire du lot servant de démontrer que la volonté du père de famille n'a pas été de maintenir le lien de service au moment de la division de l'ensemble en lots;
 - au regard de ce qui a été transmis, il a pu être démontré qu'il n'y a pas eu de volonté dans le chef du propriétaire initial de conserver la servitude;
- dès lors, et à moins d'une preuve contraire ou d'un jugement attestant le maintien de la servitude, l'analyse de la demande de permis d'urbanisme se fait sur la base que la baie peut être obstruée en vue de construire sur une parcelle constructible;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en raison du dénivelé, l'immeuble à appartements à son jardin situé un niveau plus haut et la maison unifamiliale, peut, quant à elle, disposer du jardin, relativement au même niveau que la chaussée;
 - seul les rez-de-chaussée des deux volumes comportent des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur et de hauteur;
 - le gabarit des deux volumes prend en compte le dénivelé de la rue et propose des hauteurs en escalier, à l'instar des immeubles existants au niveau de ce tronçon de la rue de la Pêcherie, permettant de créer une skyline cohérente dans son contexte;
 - une lucarne est prévue au niveau de la maison unifamiliale, en façade avant et cette elle répond à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les lucarnes et permet l'aménagement de chambres avec un éclairage naturel optimal;
 - cependant, ce volume de lucarne, rompt la continuité de la corniche et grève une lecture cohérente de la façade avant ;
 - d'autres solutions peuvent être proposées afin d'éclairer de manière optimale le logement, et permettre d'affiner la lecture de la façade avant ;
 - la terrasse de la maison unifamiliale, située au 1^{er} étage, est conforme au Code civil en matière de servitudes de vues en proposant un grand recul d'environ 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite et comporte peu de vues sur les parcelles voisines;
 - considérant que le jardin, situé un niveau plus bas, n'est pas directement accessible depuis l'espace de séjour, l'aménagement d'une terrasse sur la plateforme de la toiture du rez-de-chaussée, peut être envisagée, bien qu'une terrasse soit aménagée également au niveau du jardin;
 - la terrasse du 1^{er} étage de l'immeuble est également conforme au Code civil en matière de servitudes de vues;
 - le solde des toitures plates est traité en toiture végétalisée de type extensif;
 - les cabanons existants sur la parcelle, sont démontés et évacués;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - deux espaces de jardin sont aménagés, l'un pour la maison unifamiliale et l'autre pour l'appartement du 1^{er} étage de l'immeuble à appartements;
 - hormis des terrasses de dimensions raisonnables, les jardins sont entièrement végétalisés;
 - le pommier existant est maintenu et il est prévu un nouvel arbre au niveau du jardin de la maison unifamiliale, mais dont l'essence n'est pas précisée;

- la mitoyenneté entre les jardins des deux nouvelles constructions, se fait par une clôture grillagée ainsi qu'une haie vive;
- afin de maintenir le passage de la petite faune, participant à la biodiversité et la pérennisation autant de la flore que de la faune, il y a lieu de laisser un passage libre sous le grillage d'au moins 15cm ou de prévoir ponctuellement des petites passages;
- Considérant la différence de hauteur entre les jardins, celui concerné par la demande et celui du bien mitoyen de gauche, une solution devra être apportée, dans le cadre de cette demande, afin de supprimer les effondrements de terres ;
- en matière de modifications au niveau de l'espace public :
 - afin de permettre l'entrée du garage pour la maison unifamiliale, il est demandé de modifier la zone végétalisée et abattre un arbre au niveau de l'espace public, en maintenant la perméabilité mais en proposant un revêtement permettant le passage carrossable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble comporte 3 emplacements de parking et environ 8 emplacements de vélos, répartis dans les espaces perdus;
 - certains de ces emplacements ne permettent pas l'accessibilité aisée dans le parking et un véritable local vélo doit être proposé;
 - Et ce d'autant plus que le passage des personnes à mobilité réduite, ne peut se faire que via le garage ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - une étude hydrologique est jointe à la demande, relative à l'infiltration des eaux de pluie;
 - cette étude démontre qu'une infiltration avec drains n'est pas possible techniquement en raison de la déclivité du terrain et il est proposé une infiltration avec puit perdant dans le jardin de chaque entité;
 - le rejet des eaux pluviales vers l'égout public est combiné avec une citerne et une zone tampon;
 - cependant, afin de rejoindre davantage le prescrit du Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, il y a lieu de prévoir leur réemploi pour les besoins sanitaires, comme par exemple, les WC, l'arrosage du jardin, etc.;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - les appartements sont pourvus d'un chauffage par le sol, alimenté par des pompes à chaleur individuelles, ainsi qu'un système de ventilation à double flux;
 - les pompes à chaleur sont situées en façade arrière sur les toitures plates;
 - cependant, il y a lieu également de les éloigner de toute limite parcellaire, en maintenant au moins un recul de 3m;
 - celles-ci devront être isolées acoustiquement en une déclaration de classe 3 devra être introduite auprès du service de l'Environnement;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - les dérogations tant à la profondeur qu'à la hauteur restent limitées mais peuvent, pour certaine, avoir un impact significatif sur les biens mitoyens;
 - en effet :
 - au rez-de-chaussée, le dépassement de la profondeur de la maison unifamiliale, est de 3m. Au regard de la pente des parcelles, il peut être considéré que la partie de gauche de l'immeuble à appartements, étant au niveau du sous-sol, que ce dépassement n'est pas dérogoire, et ce d'autant plus qu'il est uniquement situé au niveau du rez-de-chaussée du bien mitoyen de droite;
 - le profil de construction de la maison unifamiliale, au 1^{er} étage, reste bien compris dans la profondeur du bien mitoyen de droite;
 - cependant, le 1^{er} étage de l'immeuble à appartement dépasse le gabarit du bien mitoyen de gauche le plus profond de 2,10m. Considérant également les limites parcellaires et l'axe du mur, ce dépassement comporte un impact significatif pour le bien mitoyen et il y a lieu de limiter la profondeur et/ou la hauteur afin de supprimer l'impact de la dérogation pour le bien mitoyen de gauche ;

- les dérogations en terme de hauteur sont inhérentes aux dérogations sur la profondeur et seront limitées en même temps que ces dernières;

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

- Limiter l'impact dérogatoire du dépassement, dû à la profondeur du salon du bel-étage (rez-de-jardin), par rapport au bien mitoyen de gauche ;
- Supprimer la lucarne passante pour maintenir la continuité de la corniche et revoir la façade avant en conséquence ;
- Prévoir au moins 1 emplacement de parking PMR dans le garage;
- Proposer un espace de stockage des vélos avec un accès aisé depuis l'espace public et n'empêchant pas le parking des véhicules;
- Renoncer à des garde-corps en verre, au profit d'une typologie plus traditionnelle ;
- Etudier une solution afin de reprendre les terres, par rapport au bien mitoyen de gauche ;
- Garantir la replantation d'arbres en fonction du nombre d'arbre à déplacer et/ou abattre ;
- Prévoir un passage d'au moins 15cm pour la petite faune, au niveau des clôtures grillagées;
- Déplacer la pompe à chaleur au 1^{er} étage de l'immeuble à appartements (bel-étage), à minimum 3m de toute limite parcellaire et prévoir des caissons acoustiques autour des unités de pompes à chaleur ;
- Prévoir la réutilisation des eaux pluviales pour les besoins sanitaires;

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 profondeur, accessibilité, locaux communs de stockage des vélos, de typologie architecturale, d'isolation acoustique et d'aménagements paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de prévoir de légères modifications afin de permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite, de limiter les impacts des dérogations en réduisant les profondeurs, de limiter toute nuisance en terme de bruit, de prise de vue et d'aménagements paysagers;

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, Titre I, articles 4 et 6, Titre IV, article 7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/09/2024
Objet n° 06

Dossier 16-47482-2024 - Enquête n° 174/24

Situation : Place Emile Danco 1 à 3 - Avenue Brugmann 534 à 538

Objet : rénover et surélever un immeuble existant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47482-2024 introduite en date du 22/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et surélever un immeuble existant sur le bien sis place Emile Danco 1 à 3 - avenue Brugmann 534 à 538;

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

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 les articles 8 et 24 du RCU et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 §1 qui prescrit "Implantation", en ce que l'isolation par l'extérieur de l'immeuble dépasse de 17cm l'alignement;
 - non-respect de l'article n°4 §1 qui prescrit "Profondeur", en ce que la cage d'escalier dépasse de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne et dépasse de plus de ¼ la profondeur de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°5 qui prescrit "Hauteur de la façade avant", en ce que la hauteur de la façade avant dépasse celle de la construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "Toiture", en ce que la cage d'escalier s'étendant au-delà de la profondeur maximale autorisée dépasse la construction voisine la plus basse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation Titre IV du RRU en ce que le projet ne prévoit pas de logements accessibles pour les personnes PMR;
- Dérogation à l'article 6 Titre VIII du RRU en ce que le projet ne prévoit pas de parking;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/03/2024 : dépôt de la demande;

03/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/05/2024 : réception des compléments;

26/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 26/07/2024 et émis le 13/09/2024;

Remarques générales :

Adéquation du projet à l'espace public

Il est constaté avec satisfaction que les annexes en emprises sur les domaines public régional (avenue Brugmann) et communal (place Danco) seront supprimées par le présent projet, ce qui mettra fin à une configuration de trottoir dangereuse par son extrême étroitesse.

Terrasse HORECA

Même si les plans, en particulier le plan n° 11_D+P_00, et la note explicative mentionnent l'aménagement d'une terrasse sur la place Emile Danco en remplacement de l'édicule à démolir, l'attention du demandeur doit être attirée sur le fait que le permis d'urbanisme ne suffit pas pour cela, une autorisation domaniale (autorisation précaire et révocable à tout moment) devant aussi être sollicitée auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins – service Horeca.

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

Néant.

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

Gestion des eaux usées

Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBRA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.

Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment non raccordé à l'égout public, le réseau d'égouttage privé sera corrigé pour en séparer les eaux usées des eaux pluviales, les eaux usées étant envoyées à l'égout via un nouveau raccordement à solliciter auprès de Vivaqua.

Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.

L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre :

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

Quant à l'espace public :

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

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

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

Quant à la présente demande :

En l'absence d'augmentation de superficie bâtie au sol, le projet n'est pas soumis à l'application automatique du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Si les travaux prévoient des modifications au réseau de collecte des eaux pluviales, le demandeur est invité – sans obligation réglementaire – à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, c'est-à-dire en s'efforçant de récupérer un maximum d'eau pluviale dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m².

Le projet de collecter les eaux de pluie pour réutilisation à raison de 12 m³ de citerne est donc accueilli favorablement. Si les calculs de volume réutilisable devaient par la suite révéler que ce volume est excessif, il est vivement suggéré de convertir le solde en bassin d'orage, c'est-à-dire en volume de rétention temporaire muni d'un ajutage à débit limité vers l'égout.

Contacts utiles :

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

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

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

Câblages / luminaires / caténares fixés sur les façades

Principes généraux :

- Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991 et par l'article 66 du Règlement Général de Police, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et dispositifs d'utilité publique sur sa façade.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.
- Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).
- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
- Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

Contacts :

- Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.

- Brutélé / VOO : Rue d'Alsace Lorraine, 28 - 1050 Ixelles.

- Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.

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

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

Principes généraux :

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

Contacts :

- Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccle.brussels.

- Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Routes – tél. 02/204.21.32, jismaili@sprb.brussels.

Adaptation et réfection du trottoir public

Principes généraux :

- Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions

techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs (place Danco) et aux prescriptions de Bruxelles-Mobilité (avenue Brugmann).

- Ceci implique l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.
- Dans un souci de construction durable, la préférence sera accordée au réemploi des bordures, dalles et pavés démontés, seuls les éléments brisés devant être remplacés.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.
- Sauf autorisation domaniale préalablement délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons...).
- Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation dans le trottoir; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et soupiraux, qui ne pourront faire saillie de plus de 50 centimètres par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.

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

- Démontage complet du revêtement existant;
- Réalignement, remise à niveau (chaussée + 8cm), voire remplacement des bordures;
- Après remplacement éventuel de la fondation et de la couche de pose, repose des revêtements d'origine à l'identique, sauf indication contraire d'un fonctionnaire du service Voirie ou de Bruxelles-Mobilité..

Contacts :

Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccl.brussels.

Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

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

Principes généraux :

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

Contact : reservationstationnement@uccl.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

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

Contact : Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccl.brussels;

- o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 26/07/2024 et émis le 29/07/2024;

Considérant le projet à savoir :

- Rénovation et surélévation d'un immeuble existant situé place Danco à Uccle;
- L'immeuble existant se compose de 3 niveaux : un rez commercial et 2 étages de logements.
- Il est doté d'un sous-sol;
- La rénovation de l'immeuble existant consiste à isoler le bâtiment par l'extérieur et à le mettre en conformité par rapport aux techniques;
- La surélévation comprend 3 niveaux de logements qui au niveau de la volumétrie respectent les retraits nécessaires pour s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti existant;
- Le choix des matériaux de façade et la volumétrie générale renforcent le caractère original de la construction;

Considérant qu'il est prévu, selon les documents fournis :

- Un local citerne comportant 4 x 3000 litres de citerne d'eau de pluies;
- Que 11 WC ainsi qu'un robinet extérieur seront alimentés par les citernes;
- Un local poussettes au -1;
- Un local vélo au rez-de-chaussée de 18 emplacement sur une surface de 39,62 m²;
- Que toutes les toitures plates (25m², 38m², 45,4m²) seront recouvertes d'une toiture verte extensive encadrée de graviers permettant une temporisation de l'évacuation des eaux de pluie;

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

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

Avis favorable à condition de :

- Augmenter le nombre d'emplacements vélo (et donc la surface du local vélo) de façon à avoir un emplacement par oreiller (et 2m² par vélo dans le local);
- se conformer au RCU Eaux;
- prévoir un réseau totalement séparatif et déversoir pour les eaux de pluie qui pourra être activé quand l'Ukkelbeek sera localisé dans l'avenue Brugmann :

Il serait favorable à la biodiversité de :

- Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;
- Placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;

Nichoirs martinets

- o Meilleure orientation : N – NE - E
- o au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- o 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.
- o Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- o 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).
- o 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).
- o 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

- o 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)
- o au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- o L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- o Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.

Nichoirs rouges-queues :

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/07/2024;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier mixte de fonctions. Il s'agit d'un quartier important comportant un nœud intermodal et des commerces divers et variés;
- o Dans ce quartier, la Place Emile Danco constitue un lieu densément fréquenté et un point de repère pour les habitants et les navetteurs. Elle se définit comme un point névralgique pour le territoire d'Uccle;
- o L'avenue Brugmann constitue un axe structurant cadré par des alignements bâtis et traversé par plusieurs lignes de trams et de bus;
- o La parcelle cadastrée Section E, n°100 E 6, sur laquelle porte la demande regroupe plusieurs bâtiments et est totalement imperméabilisée :
 - o Les bâtiments n°534, 536 et 538 situés sur l'avenue Brugmann;
 - o Les Bâtiments n°1, 2 et 3 situés sur la Place Emile Danco;
- o Les bâtiments 534, 536 et 538 forment un immeuble se composant d'un rez-de-chaussée commercial avec 3 commerces et de logements aux étages. L'immeuble comporte 8 appartements. A l'angle de ces bâtiments deux excroissances au niveau du rez-de-chaussée existent et accueillent l'extension des commerces. Ces extensions présentent un langage architectural en rupture avec le reste de la façade et empiètent sur l'espace public sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Ces extensions apparaissent après 1996 selon Bruciel. L'actuel immeuble n'est pas conforme au permis

d'urbanisme délivré le 06/01/1930 qui prévoyait la construction d'un immeuble de gabarit R+6. Il n'y a qu'une seule partie du permis qui a été réalisée. En effet, en situation existante de fait, l'immeuble présente un gabarit R+2 avec toiture plate. Du côté de l'avenue Brugmann, les bâtiments visés par la demande sont mitoyens avec un bâtiment de gabarit R+4. Du côté de la Place Emile Danco, il n'y a pas de mitoyen. La typologie architecturale de l'immeuble se compose d'un parement en brique jaune, de faïence jaune/beige, de faïence noire et de panneaux peints en rose pour les extensions. Les châssis sont en PVC blanc et la porte d'entrée des logements est en bois noir. Des enseignes sont également présentes au niveau du rez-de-chaussée et sont en infraction urbanistique;

- L'immeuble de gauche (n°532) est un immeuble de logements accueillant au rez-de-chaussée un HORECA. Il s'agit d'un immeuble mitoyen de gabarit R+4. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique aux étages et d'un rez-de-chaussée vitré;
- La parcelle de droite est non bâtie. Il s'agit d'une parcelle triangulaire contiguë appartenant à la commune et servant de servitude de passage à l'immeuble de fond;
- De manière générale, les gabarits des immeubles à front de la Place Emile Danco sont hauts sauf en ce qui concerne l'immeuble visé par la demande. Quant aux immeubles situés dans le fond de la Place Emile Danco, ceux-ci présentent un gabarit R+2;

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

- La suppression des deux extensions empiétant sur l'espace public;
- La rehausse de l'immeuble de 3 étages;
- L'aménagement de 14 appartements au sein de l'ensemble bâti existant et étendu : 1 studio, 5 appartements 1 chambre; 5 appartements 2 chambres; 3 appartements 3 chambres;
- La modification de la typologie architecturale de l'immeuble;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce qu'il passe de 8 appartements à 14 appartements;
- Le gabarit de l'immeuble est modifié, passant de R+2 à R+5;
- La modification de la typologie architecturale par la mise en place de faïences noires sur l'ensemble du rez-de-chaussée et sur une partie des étages, de briquettes de ton beige aux étages, de menuiseries en aluminium de ton champagne au rez-de-chaussée, au R+3, R+4 et au R+5;
- La mise en conformité des châssis du R+1 et du R+2 ;

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

- Considérant que la parcelle se situe dans un quartier stratégique d'Uccle composé d'une mixité de fonctions;
- Considérant la fonction sociale du quartier ;
- Considérant que la parcelle se situe le long d'un axe structurant densément fréquenté;
- Considérant que la parcelle participe à la configuration de la Place Emile Danco;
- Considérant qu'en situation existante de fait, l'immeuble présente un gabarit anormalement bas par rapport à sa position à l'angle d'un îlot et au croisement d'une place et d'un axe structurant;
- Considérant que l'immeuble présente plusieurs infractions urbanistiques qui ont participé à nuire aux perspectives de l'espace public et à générer des espaces dangereux sur ces mêmes espaces;
- Considérant que l'immeuble ne présente aucune cohérence au niveau de sa typologie architecturale;
- Considérant d'autant plus que de nombreuses enseignes n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ont entraîné des dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme sur les enseignes;
- Considérant que le projet supprime les excroissances empiétant sur l'espace public ce qui permet de mettre fin à une configuration de trottoir dangereuse par son extrême étroitesse;
- Considérant, toutefois, que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse pérenne sur le trottoir longeant la Place Emile Danco, ce qui ne peut pas s'envisager en raison de la réduction significative de la largeur du trottoir;
- Considérant que le projet maintient les commerces du rez-de-chaussée ce qui est cohérent par rapport au caractère mixte du quartier et par rapport à sa position à front d'une place et d'un axe structurant;
- Considérant que le projet prévoit la suppression du duplex du rez-de-chaussée et son remplacement par un local vélo ce qui est qualitatif car cela crée un espace facilement accessible depuis la rue;
- Considérant que le logement du 1^{er} étage situé du côté de la servitude du passage n'est accessible que via le commerce situé juste en-dessous ce qui n'est pas qualitatif;
- Considérant qu'une entrée indépendante du commerce est créée pour le logement du 1^{er} étage ce qui est tout à fait qualitatif;

- Considérant, toutefois, que l'accès à ce logement implique de passer dans le local vélo ce qui ne peut s'envisager ;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement de logements supplémentaires dans les nouveaux étages à construire amenant une densification en logements plus importante dans un quartier proche de commodité commerciale et d'un nœud intermodal ce qui se justifie;
- Considérant que dans les nouveaux étages le projet prévoit :
 - Au R+3 : 2 appartements 1 chambre et 1 appartements 2 chambres;
 - Au R+4 : 1 appartement 3 chambres en duplex avec le R+5, 1 appartement 2 chambres et 1 studio
 - Au R+5 : le duplex du 4^{ème} étage;
- Considérant que le projet offre une mixité de logements ce qui est qualitatif;
- Considérant que les logements existants du 1^{er} et du 2^{ème} étages ne bénéficient pas d'espaces extérieurs ce qui n'est pas qualitatif au regard du projet visant à créer des logements répondant aux nouveaux modes d'habité. Toutefois, il s'agit d'une situation de droit;
- Considérant que les nouveaux logements bénéficient d'espaces extérieurs mais dont la répartition est incohérente;
- Considérant, en effet, que des petits logements bénéficient d'espaces extérieurs plus importants que des appartements ayant plus de chambres, c'est le cas du studio qui bénéficie d'une terrasse de 12 m² alors que l'appartement 2 chambres situé sur le même étage (4^{ème} étage) bénéficie d'un balcon de 2m²;
- Considérant qu'au 3^{ème} étage, cette même problématique est à soulever en ce que l'appartement 1 chambre bénéficie d'une terrasse d'environ 34 m² alors que l'appartement 2 chambres bénéficie d'un balcon de 2 m²;
- Considérant, également que le duplex des 4^{ème} et 5^{ème} étages présente un séjour étroit au regard du nombre de chambres qu'il accueille (3 chambres) ce qui n'est pas cohérent;
- Considérant que les logements disposent de caves individuelles, d'un local poubelles, d'un local poussettes et d'un local commun pour les compteurs au sous-sol ce qui répond aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la cage d'escalier centrale est maintenue et accueille également un nouvel ascenseur facilitant l'accès aux étages;
- Considérant que la rehausse du bâtiment de 3 niveaux est cohérente dans la mesure où le gabarit permet de donner une réponse aux bâtiments hauts qui le jouxtent et qui lui font face;
- Considérant que ce gabarit diminue de manière progressive vers les constructions plus basse situées dans le fond de la Place Emile Danco ce qui permet d'atténuer l'impact visuel du projet sur ces constructions existantes;
- Considérant, toutefois, que le volume de la cage d'escalier déroge en profondeur et en hauteur au RRU et qu'il entraîne un impact significatif sur les immeubles n°532 et n°530 en termes d'ombrage compte tenu de l'orientation de la parcelle;
- Considérant que la position particulière de l'immeuble justifie son augmentation de gabarit qui entraîne de facto un impact sur ces immeubles;
- Considérant que ce gabarit dégressif permet de créer des terrasses soustraites de l'axe structurant qu'est l'avenue Brugmann;
- Considérant que le projet maintient des châssis en PVC blanc dont les divisions ont été modifiés et qui sont en infraction urbanistique et qui ne s'accordent pas aux nouveaux châssis prévus sur le reste des étages c'est-à-dire des châssis en aluminium de ton champagne et blanc;
- Considérant que la nouvelle division de châssis des nouveaux étages ne respecte pas l'esprit de division de la situation de droit ce qui nuit à la typologie architecturale de l'immeuble ;
- Considérant que des faïences sont prévu de ton noir ce qui ne peut s'envisager aux étages au regard de la problématique des îlots de chaleur;
- Considérant que les faïences noires du rez-de-chaussée permettent d'asseoir le bâtiment ce qui revient à la situation de droit ;
- Considérant que les ouvertures du rez-de-chaussée sont mieux structurées et permettent de créer des espaces pour les enseignes respectant le Règlement Communal d'Urbanisme sur les enseignes;
- Considérant qu'aucun soubassement n'est prévu au niveau du rez-de-chaussée ce qui n'est pas qualitatif pour la pérennité des châssis de ce niveau ;
- Considérant que la suppression de la devanture jouxtant le local vélo nuit aux caractéristiques patrimoniales de l'immeuble ;

- Considérant que le projet isole l'entièreté des façades entraînant une dérogation au RRU mais ce qui permet au projet de répondre aux objectifs de développement durable;
- Considérant que la parcelle est totalement imperméabilisée alors que des espaces non-bâti existent ;
- Considérant que cela ne peut s'envisager au regard de la problématique de la gestion de l'eau de pluie ;
- Considérant que le projet prévoit 4 citernes de récupération d'eaux de pluie d'une contenance chacune de 3000 L;
- Considérant que le projet ne prévoit pas d'augmentation de superficie au sol, le projet n'est pas soumis au Règlement Communal sur la gestion des eaux de pluie;
- Considérant, toutefois, qu'il existe un projet de réactivation de l'Ukkelbeek sur l'avenue Brugmann, et que le projet ne prévoit pas un réseau totalement séparatif et déversoir pour les eaux de pluie;
- Considérant que le projet ne prévoit pas suffisamment d'emplacements vélos (c'est-à-dire 1 emplacement par oreiller) ce qui n'est pas qualitatif;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de logement accessible pour les personnes PMR;
- Considérant que l'absence de parking dans le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU;
- Considérant que l'absence de parking n'est pas une nécessité car la parcelle est située proche d'un nœud intermodal ce qui est atout non-négligeable;

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 la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce que la cage d'escalier dépasse de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne et dépasse de plus de $\frac{3}{4}$ la profondeur de la parcelle et en ce que la cage d'escalier s'étendant au-delà de la profondeur maximale autorisée dépasse la construction voisine la plus basse;
 - la rehausse de gabarit de l'immeuble cohérente par rapport à la localisation de la parcelle dans le tissu urbain rend inévitable l'impact de cette rehausse sur les immeubles n°534 et 530;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur de la façade avant dépasse celle de la construction mitoyenne :
 - cette dérogation n'est pas de nature à porter atteinte à l'immeuble voisin et permet de recréer un front bâti continu et cohérent par rapport à l'avenue Brugmann;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant), en ce que l'isolation par l'extérieur de l'immeuble dépasse de 17cm l'alignement:
 - au regard de la largeur des trottoirs et des objectifs de développement durable, ce dépassement de l'alignement est acceptable;

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

- permettre l'accessibilité PMR dans l'ensemble de l'immeuble ;
- supprimer la terrasse HoReCa empiétant sur le domaine public;
- améliorer la répartition des appartements par rapport aux espaces extérieurs de telle manière à accorder des terrasses proportionnées aux nombres de chambres;
- remplacer la teinte noire des faïences des nouveaux étages par une teinte claire;
- remplacer les châssis pvc des 1^{er} et 2^{ème} étages par des menuiseries identiques au reste des façades et y retrouver une division horizontale des impostes supérieures tel que prévu en situation de droit ;
- opter, en ce qui concerne les nouveaux étages, pour une typologie de châssis reprenant des lignes horizontales (suppression de l'allège fixe à remplacer par une ou plusieurs lisses, repositionnement de l'imposte, ...) ;
- maintenir la devanture d'origine donnant accès au local vélo ;
- prévoir un soubassement sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;
- ne pas prévoir d'accès au logement du 1^{er} étage depuis le local vélo;
- augmenter le nombre d'emplacements vélos (et donc la surface du local vélos) de façon à permettre un emplacement par oreiller (et 2m² par vélo dans le local);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la densification et la rehausse de l'immeuble est envisageable;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent les aménagement des appartements, la typologie architecture et l'espace public;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°3, n°4, n°5 et n°6 du Titre I et article 6 du Titre VIII 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 25/09/2024
Objet n° 07

Dossier 16-47377-2023 - Enquête n° 175/24

Situation : Rue de l'Etoile 76 - 80

Objet : construire un immeuble à appartements et une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47377-2023 introduite en date du 27/12/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble à appartements et une maison unifamiliale sur le bien sis rue de l'Etoile 76 - 80;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que cette mesure est dépassée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- déjà eu un refus pour cette demande et la demande modifiée n'y répond pas vraiment sauf pour dernier étage supprimé;
- Ce terrain, est-il réellement à bâtir ?
- Dépassement des 75% du taux d'imperméabilisation;
- informations manquantes sur les plans, coquilles et erreurs;
- perspectives trompeuses;
- quant est-il de la terrasse en intérieur d'ilot au dernier étage ?
- quant est-il des fenêtres du bâtiment n°76 ?
- incohérence dans l'intitulé de la demande;
- non-respect de l'intérieur d'ilot, désagréments pour le voisinage et perte d'ensoleillement;
- densité au sol trop importante;
- la citerne de 10m³ semble insuffisante pour les tempêtes et inondations actuelles;
- ou est située la citerne ?
- insuffisance d'offre pour les parking pour le nombre de logements;
- passage difficile entre les vélos et l'entrée
- proposition d'un seul bâtiment unique côté Etoile et garage côté Keyenbempt et véritable jardin;
- proportions agréables pour la façade côté Etoile mais désastreuse du côté Keyenbempt avec un effet d'écrasement;
- le rez en demi-étage, devrait être un vrai rez-de-chaussée, pour rejoindre la cour;
- cour trop sombre;
- attention à la rupture avec le quartier à l'esprit champêtre, en raison de la hauteur et la verticalité. Proposition de travailler à l'horizontalité;

- proposition d'utiliser du crépi de teinte claire, plutôt que des briques;
- Quid des choix de portes d'entrée ?

Considérant que la demande déroge également à l'article n°6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, en matière d'emplacements de parking à prévoir pour un immeuble à logements multiples, et aux articles n°6 et n°10, du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite;

Ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité mais à l'octroi de dérogations par le Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/12/2023 : dépôt de la demande;

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

07/05/2024 : réception des compléments;

24/05/2024 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/07/2024 : réception des compléments;

09/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/08/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement émis le 29/07/2024 :

Considérant le projet à savoir :

- Les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne de 10.000L. Cette eau pourra réutilisée pour l'entretien de toutes les parties communes ainsi que les extérieurs;
- Un bassin d'orage de 10.000l est prévu, le trop plein sera raccordé aux égouts;
- Présence d'un local vélos (6 places pour 3 appartements 2 chambres) accessible après l'ouverture de 3 et 4 portes;
- Une toiture en roofing;

Considérant que

- La CEP et le BO ne sont pas visibles sur les plans;
- Des colonies de moineaux, martinets, hirondelles et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;

Avis favorable à condition :

- De respecter le RCU EAUX et ne rejeter aucune eau de pluie à l'égout (un bras du Geleytsbeek étant à ciel ouvert de l'autre côté de la voirie dans la rue Keyenbempt, un rejet en surface pourrait être envisagé, à voir avec le service de la Voirie);
 - De connecter au minimum tous les WC de l'immeuble à la citerne d'eau de pluie ainsi que les robinets disponibles pour le nettoyage des communs;
 - Que les toits soient des toitures vertes;
 - D'améliorer l'accès aux emplacements vélos;
 - D'adapter les locaux vélos de façon à avoir 1 place par oreiller et 2m² de surface au sol par vélo;
- De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;

Nichoirs martinets

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

Nichoirs moineaux

- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)

- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.

Nichoirs rouges-queue :

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

Nichoirs hirondelles

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

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 09/08/2024 et émis le 28/08/2024 et joint à la demande;

Vu l'avis DEFAVORABLE du SIAMU sollicité en date du 09/08/2024 et émis le 07/09/2024 :

La distance horizontale, dégagée de tout élément combustible, séparant un bâtiment bas d'un bâtiment opposé, est de 6 m au moins, sauf si une des deux parois qui les séparent répond aux exigences telles que définies pour les bâtiments contigus. Les parois qui séparent des bâtiments contigus présentent EI 60 ou REI 60 lorsqu'elles sont portantes. Dans ces parois une communication entre ces bâtiments est autorisée par une porte EI1 30 à fermeture automatique ou à fermeture automatique en cas d'incendie. L'exigence de la distance entre un bâtiment bas et un bâtiment opposé ne s'applique pas pour les bâtiments qui sont séparés par des rues, chemins,... existants appartenant au domaine public.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement composé de petits immeubles de logements, bâtis en mitoyenneté et à l'alignement;
- La parcelle concernée par la demande est traversante entre la rue de l'étoile et la rue Keyenbempt et à côté du n° 76 rue de l'Etoile qui constitue le coin entre les deux rues;
- Initialement, cette parcelle faisait partie intégrante du n°76 et elle comporte actuellement du parking extérieur et un petit bâtiment d'un seul niveau;
- Une demande de permis d'urbanisme, n° 16-46478-2022, a été refusée aux motifs suivants : « Considérant la densité d'un programme trop important au sein de la parcelle de moins de 150m², l'imperméabilisation totale, l'impact négatif sur les propriétés voisines, les importantes dérogations dues à cette intégration peu contextuelle et le manque de cohérence et d'intégration du point de vue des typologies et du traitement des façades avec des matériaux peu pérennes et peu écologiques, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux »;
- L'immeuble de coin, n°76 rue de l'étoile, comporte un gabarit R+2+Toiture à versants, un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
- La maison unifamiliale mitoyenne, n°1 rue du Keyenbempt, est assez ancienne et fait partie d'un ancien noyau villageois. Elle comporte un gabarit R+1 avec toiture en pente. La parcelle est entièrement bâtie;
- La maison unifamiliale mitoyenne, n°80 rue de l'Etoile, également ancienne, comporte un gabarit R+2+ toiture à versants et la parcelle est bâtie sur un peu plus des 2/3 de la profondeur;
- Hormis l'immeuble n°76, le bâti est assez ancien avec des façades soit en briques de ton rouge/brun soit enduites dans les tons clairs, blanc ou crème;
- Cette parcelle est actuellement, entièrement minéralisée;

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

- La construction d'un immeuble de deux appartements ainsi qu'une maison unifamiliale, accessible, l'un via la rue Keyenbempt et l'autre via la rue de l'étoile, avec une cour commune, avec des bâtiments à toiture plate en EPDM (éthylène-propylène-diène monomère), revêtements en briques de teinte blanche et menuiseries en PVC de teinte anthracite;

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

- en matière de programme :
 - l'ensemble du projet prévoit 3 logements de chacun deux chambres;
 - la mixité d'unités de logement n'a pas été étudiée;
 - la maison unifamiliale située rue de l'Etoile :
 - le rez-de-chaussée comporte le garage pour un véhicule, un local poubelle, un local compteurs et l'accès vers la cour intérieure;
 - le 1^{er} étage comporte les espaces de séjour ainsi qu'une petite terrasse en façade arrière, et le 2^{ème} étage, 2 chambres;
 - l'immeuble de 2 logements rue du Keyenbempt :
 - le rez-de-chaussée comporte le niveau bas du 1^{er} duplex, avec les espaces de séjours. Sont également accessibles, un petit local vélo, un local technique et un accès vers la cour commune;
 - le 1^{er} étage comporte le niveau haut du 1^{er} duplex, avec deux chambres;
 - le second duplex se repartit sur le 2^{ème} étage et le 3^{ème} étage et comporte également 2 chambres;
 - l'ensemble des logements répond au articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité, cependant les plans d'aménagement intérieur sont peu qualitatifs en comportant des salles-de-bain, WC dans les espaces résiduels, sans aucune cohérence;
 - par rapport à la demande de permis d'urbanisme refusée, les espaces de séjours présentent davantage de qualités en matière de possibilité d'aménagement;
 - la répartition reste peu cohérente par rapport aux besoins de locaux utiles pour les immeubles à logements multiples;
 - en effet, le local poubelle et le local compteurs, a priori nécessaires à l'immeuble de 2 logements, sont situés dans la maison unifamiliale, il en va de même pour le garage;
 - hormis la cour extérieure commune, aucun des logements de l'immeuble ne comporte un espace extérieur et la maison unifamiliale ne comporte qu'une petite terrasse;
 - de manière globale, la répartition des espaces communs, de jardins, des espaces non habitables au sein des logements, reste très incohérente et très peu pratique;
- en matière de dérogations au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite, article n°6 (porte d'entrée), article n°10 (portes intérieures) :
 - le projet a été conçu sans tenir compte du prescrit concernant les personnes à mobilité réduite, principalement au niveau des accès ainsi qu'au niveau des logements;
 - en effet le logement au rez-de-chaussée de l'immeuble situé rue Keyenbempt est situé en contrebas de la chaussée et nécessite quelques marches;
 - le projet doit être revu afin qu'au moins un des logements soit accessible aux personnes à mobilité réduite et ce depuis l'accès depuis l'espace public;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - bien que les deux bâtiments restent compris dans la profondeur des bâtiments mitoyens, la profondeur occupe plus de ¾ de la profondeur de la parcelle;
 - entre les deux bâtiments, il est prévu un espace extérieur résiduel, traité sous forme de cour commune;
 - la hauteur des bâtiments reste également comprise dans les limites conformes;
 - au niveau de la maison unifamiliale, rue de l'Etoile, le dernier niveau est prévu en retrait latéral, afin de se décrocher de l'immeuble mitoyen de droite;
 - ce retrait ne permet pas de supprimer une éventuelle dérogation et crée une bande de moins de 2m inexploitable et qui crée un raccord incohérent au sein du contexte bâti environnant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - au regard des plans transmis, la cour semble imperméabilisée, ce qui maintient l'imperméabilisation totale de la parcelle, et ce contrairement aux surfaces indiquées dans la demande de permis d'urbanisme;
 - il y a lieu de proposer de la pleine terre au niveau de cet espace extérieur commun et proposer un aménagement paysager correspondant à un petit espace de jardin entre bâtiments;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement et en matière de dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le nombre d'emplacement de parking à prévoir pour un immeuble de logements multiples :

- un seul garage est prévu et situé dans la maison unifamiliale, ce qui est peu cohérent, considérant que le garage devrait être dévolu pour un moins l'un des logements de l'immeuble à logements multiples;
- par ailleurs, le projet dans son ensemble est en déficit d'au moins un emplacement de parking;
- deux espaces de stockage des vélos sont prévus, l'un dans l'immeuble de logement et l'autre au niveau de la cour commune et accessible pour les deux bâtiments;
- cependant, le local vélo situé dans l'immeuble n'a aucun intérêt en raison de son inaccessibilité;
- au niveau de la cour, il est possible de stocker au moins 5 vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - cette nouvelle demande de permis d'urbanisme, n'a pas tenu compte des différents motifs de refus de la première demande de permis d'urbanisme, dont le traitement des eaux pluviales qui doit répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
 - en effet, à nouveau, les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne de 10m³ et réutilisées pour l'entretien des parties communes et extérieurs et dont le trop plein est raccordé aux égouts, la parcelle totalement imperméable ne permettant pas une infiltration;
 - la demande ne répond pas au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, il y a lieu de se référer à l'avis et aux conditions émises par le service technique de la Voirie de la Commune d'Uccle;
 - les descentes d'eau pluviales ne peuvent en aucun cas se repiquer au niveau du trottoir et il y a lieu de les prévoir soit en façade arrière, soit de les repiquer en façade avant le trottoir;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'utilisation du PVC et de l'EPDM, dans la première demande de permis, ont participé aux motifs du refus, et ces matériaux sont à nouveau utilisés dans cette seconde demande de permis;
 - il y a lieu de proposer un matériau plus pérenne au niveau des châssis et des menuiseries, tel que de l'aluminium pour le maintien d'une typologie plus contemporaine ou le bois, dans l'éventualité d'une typologie plus classique;
 - la teinte, ne suscite aucune objection, cependant, il y a lieu de considérer que les teintes foncées participent à une détérioration plus rapide du matériau;
 - outre le fait que les toitures de plus de 100m² doivent être végétalisées, la finition proposée est peu esthétique et participe au réchauffement;
 - il y a lieu de prévoir des toitures végétalisées, qu'elles soient de type extensives ou intensives;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - par rapport au 1^{er} permis d'urbanisme refusé, les deux bâtiments sont séparés, permettant un espace tampon extérieur;
 - cependant cet espace est peu qualitatif et ne semble pas proposer ni de pleine terre ni d'aménagements paysagers, n'améliorant de ce fait, en aucun cas la situation en intérieur d'îlot;
 - la profondeur des bâtiments maintient une dérogation quant à la profondeur;
 - par ailleurs, le recul entre les façades est entre 2m et 7m, et les fenêtres entre 3 et 6m, ce qui reste insuffisant afin de ne pas créer de vues gênantes entre les différents logements;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - bien qu'il soit souhaitable de supprimer un chancre utilisé pour du parking sauvage, la construction proposée reste peu intégrée dans le contexte bâti environnant par rapport à la première demande de permis d'urbanisme;
 - en effet la toiture plate génère des héberges et le recul latéral du côté de la rue de l'Etoile crée une nouvelle dent creuse sans aucun travail de raccord entre les bâtisses;
 - les constructions doivent davantage tenir compte de l'environnement bâti contextuel composé de maisons mitoyennes environnantes, de gabarit et densité de logements moins importants et de typologie d'un ancien hameau villageois;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - bien que comprises entre les bâtiments mitoyens, la profondeur des deux bâtiments déroge quant aux ¾ de la profondeur, induisant des vues proches et plongeantes entre les deux bâtiments;
 - au regard de la particularité de la parcelle, à proximité de l'angle et en mitoyenneté avec le bâtiment faisant l'angle entre les deux voiries, une telle dérogation pourrait être envisagée pour

autant la préservation de l'intimité entre les logements, ce qui n'est pas le suffisamment le cas dans ce projet;

Considérant que cette deuxième demande de permis d'urbanisme tient peu compte des motivations du refus sur la première demande, hormis la séparation entre les deux bâtiments;

Considérant que les bâtiments n'ont pas été conçus au regard des prescriptions des Titre IV et VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que la demande maintien des matériaux peu pérennes et peu écologiques;

Considérant, par ailleurs, le manque de cohérence entre les fonctions, la non précision des espaces communs, tels que la cour et de son revêtement et aménagements paysagers;

Considérant qu'un tel programme ne correspond pas à une parcelle de moins de 150m² et que les particularités de la parcelle entre deux voiries, n'ont pas induit de réflexions, davantage étudiées, afin de limiter les vues, maintenir des reculs entre les façades plus adaptés, préserver l'intimité, améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot;

Considérant l'avis DEFAVORABLE du SIAMU, concernant la distance entre bâtiments non séparés par un espace public et considérant que la distance à prévoir induirait une refonte totale du programme,

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 25/09/2024
Objet n° 08

Dossier 16-47496-2024 - Enquête n° 168/24

Situation : Avenue De Fré 181

Objet : réaliser une extension en façade arrière et changer l'utilisation d'un commerce (traiteur) en restaurant, modifier les façades par l'ajout de 3 lucarnes et modifier la zone de recul de manière à supprimer l'infraction urbanistique (objet du PV n°09/18) et abattre un saule

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47496-2024 introduite, suite au procès-verbal d'infraction n° PV n°09/18 dressé le 05/06/2009, portant sur les aménagements de terrasses et de zone de recul, en date du 03/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaliser une extension en façade arrière et changer l'utilisation d'un commerce (traiteur) en restaurant, modifier les façades par l'ajout de 3 lucarnes et modifier la zone de recul de manière à supprimer l'infraction urbanistique (objet du PV n°09/18) et abattre un saule sur le bien sis avenue De Fré 181;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.", en ce que l'extension au 2^{ème} étage dépasse de 3,26m le profil du voisin de gauche le moins profond;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/04/2024 : dépôt de la demande;

15/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/06/2024 : réception des compléments;

24/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

27/08/2024 au 10/09/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 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 au projet et en particulier à tous les agrandissements et terrasses arrières demandées : risque de nuisances importants pour les voisins à tous points de vue - sonores, visuels, olfactifs;*

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 24/07/2024, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du service de l'Environnement émis le 20/09/2024 :
Considérant les inondations récurrentes et fréquentes dans l'avenue De Fré et la nécessité de prévenir celles-ci;
Considérant que des extensions sont prévues à tous les étages ainsi que l'abattage d'un saule;
Considérant qu'il en résulte donc de la diminution des surfaces perméables;
Considérant l'absence d'information dans le dossier quant à la gestion des eaux de pluie;
Considérant qu'il y a lieu de participer activement à la lutte contre les inondations;
Avis favorable à condition de ne pas diminuer les surfaces perméables et de replanter un arbre européen favorable à la biodiversité;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/07/2024 et émis le 28/08/2024 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par un habitat hétéroclite variant de la maison mitoyenne à l'immeuble isolé;
- L'avenue De Fré, dans le tronçon concerné par la demande, comprend un important liseré commercial de quartier, développé depuis les années 1930, dont les premiers commerces se sont implantés dans des maisons mitoyennes, à l'instar de la maison de la demande;
- La parcelle est orientée nord à rue et sud côté jardin et comprend un important saule qui couvre l'ensemble de la cour jardin;
- Le bâti existant comportait initialement (PU n°_16-39260-2009) :
 - Une maison affectée en commerce au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages, de gabarit R+2+toiture;
 - Un ancien atelier en fond de parcelle de gabarit R+ toiture;
- Le bien a fait l'objet du PV n°09/18 en date du 05/06/2009 en ce qui concerne les aménagements de terrasses et de la zone de recul;
- Le bien a fait l'objet par la suite d'un permis (PU n°_16-41399-2013) autorisant une occupation mixte de café avec terrasse perméable en zone de recul + 2 logements aux étages + la suppression de l'atelier et l'aménagement d'une zone de recul verdurisée et pouvant accueillir des tables liées à l'exploitation du café, le jardin arrière ne pouvant pas accueillir de tables; le permis a été délivré sous les conditions suivantes :
 - Démolir les ruines en intérieur d'îlot et présenter un plan paysager du jardin avec ses nouveaux aménagements en conséquence;
 - Limiter l'accès au jardin à une porte fenêtre à un vantail et remplacer le grand châssis en accordéon par un châssis fixe avec allège;
 - Créer une isolation phonique de toutes les parois du café, afin d'assurer l'intimité entre voisins
- Il apparait que le bien est occupé au rez-de-chaussée par un commerce (pas un café) et que la zone de recul est toujours recouverte d'une dalle de béton sur toute sa superficie;
- Un courrier de la Commune d'Uccle a été envoyé en 2017 dans lequel d'autres infractions ont été énumérées, à savoir :
 - la modification des châssis en façade avant;
 - l'installation d'une enseigne non-conformes au permis d'urbanisme n°16-41399-2013;
 - l'aménagement de la zone de recul toujours aménagée non conformément au dernier permis délivré;
- La maison voisine de gauche (n°183) présente un gabarit moindre de R+1+toiture et est affectée en une maison unifamiliale;
- La maison voisine de droite présente un gabarit similaire à celui de la demande et présente une affectation également mixte de commerce et logements;

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

- L'agrandissement du rez-de-chaussée par la construction d'une extension nécessitant l'abattage du saule;
- L'agrandissement du 1^{er} étage afin de transformer un studio en un appartement 1 chambre avec un accès à une terrasse;
- L'agrandissement du 2^{ème} étage afin de transformer le duplex 1 chambre en duplex 2 chambres;
- L'aménagement de deux lucarnes dans le versant avant de la toiture en retrait de 60cm par rapport au plan de la façade;

- L'aménagement d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture dans l'alignement de la façade et la création d'un accès à une terrasse;
- La remise en état de la zone de recul;
- Le démontage de l'enseigne;
- La mise en conformité du placement de châssis en PVC en façade avant;

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

- Le dernier permis a été délivré sous certaines remarques/conditions qu'il y a lieu de respecter, à savoir :
 - Principalement prévoir des tables à l'intérieur du café dans la partie avant de manière à concentrer les clients en partie avant avec vue vers la terrasse;
 - Ne pas exploiter le jardin par le café - aucune table autorisée dans le jardin;
 - Conserver le saule;
 - Isoler l'ensemble des parois de l'établissement afin d'assurer l'intimité entre voisins;

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

- en matière de programme :
 - Le bien se situant en liseré commercial et le long d'un espace structurant, une affectation mixte répond au bon aménagement des lieux et a d'ailleurs été autorisé dans le PU de 2013 (n° 16-41399-2013) avec possibilité de manger en extérieur côté rue;
 - Toutefois, le restaurant induit davantage de nuisances que le café autorisé par le PU de 2013 ou que le commerce (traiteur) constituant une situation de droit;
 - Le projet propose de réaménager les étages de manière à agrandir les deux logements existants qui sont relativement petits en deux logements plus confortables, ce qui pourrait s'envisager mais moyennant quelques modifications afin de ne pas entraîner de nuisances aux propriétés voisines et à leurs habitants (pas de terrasses en façade arrière et réduction de la profondeur/largeur de certaines extensions);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension souhaitée au rez-de-chaussée ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et de gabarit, cependant, elle nécessite l'abattage du saule et la réduction de la superficie du jardin, ce qui ne peut pas s'envisager :
 - la superficie existante (81m²) est largement suffisante pour l'aménagement d'un commerce générant moins de nuisance qu'un restaurant;
 - il est important de préserver un maximum de zone perméable le long de l'avenue De Fré sujette aux inondations;
 - il était expressément demandé dans le précédent permis de conserver ce saule et il y a lieu de le respecter;
 - L'extension prévue au 1^{er} étage s'aligne sur le profil du voisin de gauche le plus profond et ne nécessite une rehausse du mur mitoyen du côté droit que sur une profondeur de 1,15m, ce qui n'est pas excessif et permet d'offrir un logement 1 chambre bien aménagé au lieu d'un studio;
 - L'extension prévue au 2^{ème} étage déroge quant à elle au règlement régional d'urbanisme pour un dépassement de 3,26m par rapport au voisin de gauche le moins profond (qui accueille une maison unifamiliale) et risque d'enclaver trop celui-ci même si le projet souhaité permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement 1 chambre en le transformant en un appartement 2 chambres équilibré;
 - Les lucarnes proposées améliorent les qualités d'habitabilité de l'appartement du dessus tout en se conformant au règlement régional d'urbanisme et tout en préservant la lisibilité de la toiture;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Afin de répondre au bon aménagement des lieux, il y a lieu de ne pas construire l'extension au rez-de-chaussée et de conserver le saule. En effet :
 - Il y a lieu de se conformer au dernier permis n°16-41399-2013 précisait bien ceci : « Le cadre du jardin et son caractère particulier en raison de la présence du grand saule doivent être protégés »;
 - Afin de ne pas créer de nuisances sonores entre propriétés, il y a lieu de ne pas aménager un restaurant induisant d'importantes nuisances pour les voisins ce qui implique de ne pas prévoir de terrasses en façade arrière :
- en matière de zone de recul en infraction :

- Le projet propose une amélioration par rapport à la situation infractionnelle en prévoyant des zones plantées mais le projet ne précise pas si la dalle de sol qui a été coulée sous le plancher sera démolie : il y a lieu de retrouver de la pleine terre et de prévoir de planter une vraie haie en pleine terre (et pas en bac) entre la terrasse et le trottoir;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les châssis placés sont en PVC, ce qui ne peut pas être mis en conformité;
 - En effet, ce matériau ne correspond pas à l'époque de construction de la maison et ne peut pas s'envisager;
 - En effet, le PVC ne magnifie pas la façade mais au contraire, la banalise et ne met pas 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;
 - Il y a lieu de les remplacer dans le futur par des châssis en bois : modifier la légende dans ce sens.
 - En ce qui concerne les châssis prévus dans les lucarnes, il y a lieu de les prévoir en bois et non en PVC;

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§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique et le non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde." :

- L'extension au 2^{ème} étage dépasse de 3,26m le profil du voisin de gauche le moins profond;
- Cette extension s'aligne sur le profil du voisin le plus profond et ne dépasse que de 26cm par rapport au 3m possible du côté du voisin le moins profond;
- Vu l'orientation plein sud du jardin et vu l'ombre portée par le grand mur de jardin (voisin n°171), l'intervention demandée n'engendrera pas que peu de perte d'ensoleillement que la situation actuelle en terme de luminosité; Cependant, cette extension enclave la maison unifamiliale mitoyenne de gauche et devrait être réduite en largeur de manière à retrouver de la lumière naturelle dans la cage d'escalier ;
- La terrasse demandée au 3^{ème} étage ne peut pas s'envisager, en effet, celle-ci va porter préjudices à l'intérieur de l'ilot de par son implantation (au 3^{ème} étage) et son effet mirador : il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour la toiture de celle-ci;

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

- L'aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée ne peut pas s'envisager en raison des nuisances générées par l'activité elle-même, la construction d'une extension, la mise en place d'installations techniques impactantes et l'abattage d'un saule devant être maintenu ;

Considérant que l'objet principal de la demande ne peut être accepté pour les raisons mises en évidence, à savoir :

- les nuisances générées par l'activité au sein d'un liseré de noyau commercial composé principalement de commerce et non de restaurant,
- la mise en place d'installations techniques pouvant générer des nuisances olfactives et/ou visuelles ;
- la construction d'une extension nécessitant l'abattage d'un saule dont la préservation a été explicitement demandée lors de la précédente demande de PU ;
- la zone de recul est maintenue en infraction en ce qu'une dalle de sol est maintenue ;
- l'extension du 2^{ème} étage génère un impact sur la maison de gauche ;
- la terrasse en façade arrière du 3^{ème} étage génère un effet mirador ;

Avis D'AVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/09/2024
Objet n° 09

Dossier 16-47558-2024 - Enquête n° 170/24

Situation : Rue Gabrielle 110

Objet : mettre en conformité et rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47558-2024 introduite en date du 10/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis rue Gabrielle 110;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique des constructions :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur de la construction qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain; ", en ce que la construction de l'annexe en façade arrière dépasse de 23 centimètres la profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain (correspondant à 15,45 mètres) mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur de la construction qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine la moins profonde", en ce que la construction de l'annexe en façade arrière dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine la moins profonde (située au n°108) à savoir un dépassement de 4,19 mètres;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse » en ce que le mur mitoyen vers le voisin de gauche (situé au n°108) sera rehaussé de 87 centimètres et en ce que le profil modifié s'élèvera alors à + 307 centimètres par rapport au sol;
- la lucarne située en façade arrière au 3ème étage (R+2+T mentionné en plan) se développant sur toute la largeur de la façade, déroge à l'article n°6 toiture du RRU en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade. La lucarne ayant été exécutée avant l'application du RRU (sur base des vues Bruciel), la dérogation n'est donc pas à solliciter pour ce point.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *atteinte à la propriété et perte d'ensoleillement du jardin au n°108 suite à la transformation de la véranda et au rehaussement du mur mitoyen;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II article 4 (Hauteur sous plafond) du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - en ce que la hauteur sous plafond du salon d'hiver nouvellement créé en façade arrière au rez-de-chaussée est de 241 cm, ce qui ne respecte pas les normes minimales exigeant une hauteur sous plafond de 250 cm;

- en ce que la hauteur sous plafond de la chambre n°5 (grenier en situation existante de droit) en façade arrière au 3^{ème} étage est de 213 cm, ce qui ne respecte pas les normes minimales exigeant sous les combles une hauteur de minimum 230 cm (sur la moitié de la surface au sol calculée à partir de 150 cm);
- la hauteur sous plafond de la chambre n°4 (chambre de bonne en situation existante de droit) en façade arrière au 3^{ème} étage est de 213 cm et ne respecte pas les normes minimales exigeant sous les combles une hauteur de minimum 230 cm (sur la moitié de la surface au sol calculée à partir de 150 cm) mais cette situation étant déjà préexistante en situation de droit, celle-ci ne doit faire l'objet d'une demande ni d'un octroi de dérogation pour ce point;
- o Dérogation au Titre II article 10 (Éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - la surface nette éclairante (2,30 m²) de la chambre n°3 (20,8 m²) (chambre - jeux en situation existante de droit) en façade avant au 3^{ème} étage ne respecte pas les exigences minimales (surface nette éclairante minimale requise de 4,16 m²) mais cette situation étant déjà préexistante en situation de droit, celle-ci ne doit faire l'objet d'une demande ni d'un octroi de dérogation pour ce point;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/05/2024 : dépôt de la demande;

19/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/06/2024 : réception des compléments;

26/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : 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 :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti principalement en ordre fermé, la plupart des fronts bâtis étant implantés à l'alignement;
- o Dans ce quartier, la rue Gabrielle est à double sens de circulation et permet le stationnement des deux côtés de la voirie;
- o Le tronçon de la rue le long duquel se situe la demande est compris entre l'avenue Bel-Air au Nord et l'avenue Winston Churchill au Sud;
- o La maison unifamiliale située au n°110 sur laquelle porte la demande, de type 2 façades et construite en 1936, présente un gabarit R + 3 avec Toiture à la « Mansart »;
- o La maison de droite (n°112, mitoyenne) est un peu plus haute et présente un gabarit R + 2 + toiture à versants;
- o La maison de gauche (n°108, mitoyenne) est plus basse et présente un gabarit R + 2 avec Toiture à la « Mansart »;
- o Le couvert végétal semble très réduit en zone de cours et jardins à l'arrière de l'habitation, la parcelle étant presque entièrement minéralisée (sur base des photos jointes au dossier);
- o Les plans du permis d'urbanisme n°16-9473-1936 délivré le 23 janvier 1936 présentent en situation existante de droit :
 - sous-sol : escalier vers rez-de-chaussée et dégagement, cave à charbon, local compteurs, cave à vins, cave à provisions, buanderie avec WC séparé - citerne 1.500 litres;
 - rez-de-chaussée : garage, dégagement, hall d'entrée et cage d'escalier, vestiaire, WC séparé, cuisine et local couture;
 - bel-étage (1^{er} étage) : cage d'escalier et palier, salon avec loggia en façade avant, bureau, salle-à-manger en façade arrière avec monte-plats (depuis la cuisine située à l'étage inférieur);
 - 2^{ème} étage : cage d'escalier et palier avec armoire de rangement, chambre n°1 et dressing (chambre-armoires) en façade avant, salle de bains, chambre n°2 et chambre n°3 en façade arrière;
 - 3^{ème} étage (combles à la Mansart) : escalier et palier avec faux-lanterneau dans le plafond, chambre - jeux et dressing en façade avant, grenier et chambre de bonne avec lucarne en façade arrière;
 - façade avant : soubassement en pierre bleue, menuiseries extérieures en bois, y compris la porte d'entrée et la porte de garage à 4 battants, parement en briques de terre cuite « Paepsteen » de

teinte rouge, bandeaux horizontaux et encadrements de baie en pierre blanche, loggia en bois au bel-étage recouverte d'ardoises et toiture principale à versants en tuiles à ondes de teinte rouge;

- Les plans de la situation existante de fait présentent :
 - sous-sol : escalier vers rez-de-chaussée et dégagement, 2 caves en façade avant, une cave au centre avec rangements et une cave en façade arrière;
 - rez-de-chaussée : garage, dégagement, hall d'entrée et cage d'escalier, vestiaire, WC séparé, cuisine et véranda (réalisée sans autorisation préalable) en façade arrière;
 - bel-étage (1^{er} étage) : cage d'escalier et palier, salon avec loggia en façade avant, salle-à-manger en façade arrière avec monte-plats (depuis la cuisine située à l'étage inférieur);
 - 2^{ème} étage : cage d'escalier et palier avec armoire de rangement, chambre n°1 et dressing en façade avant, salle de bains avec WC, chambre n°2 et chambre n°3 en façade arrière;
 - 3^{ème} étage (combles à la Mansart) : escalier et palier avec faux-lanterneau dans le plafond, WC séparé, chambre en façade avant avec salle de bain attenante et WC, salle de douche, chambre et grenier en façade arrière;
 - façade avant : soubassement en pierre bleue, menuiseries extérieures en bois, y compris la porte d'entrée et la porte de garage à 4 battants, parement en briques de terre cuite de teinte rouge, bandeaux horizontaux et encadrements de baie en pierre blanche, loggia en bois au bel-étage recouverte d'ardoises et toiture principale à versants en tuiles à ondes de teinte rouge. Les impostes au droit des menuiseries extérieures en façade avant de la loggia au bel-étage (1^{er} étage) sont absentes et diffèrent de la situation existante de droit (élévation de la façade avant du PU de 1936);

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

- La mise en conformité d'une lucarne en façade arrière au 3^{ème} étage (R+2+T mentionné en plan) réalisée sans autorisation préalable mais qui semble dater de la construction d'origine;
- La mise en conformité de la modification des divisions (suppression des impostes) des menuiseries extérieures en façade avant au droit de la loggia au bel-étage (1^{er} étage);
- La démolition d'une véranda existante (construite depuis au moins 1995) avec toiture en pente en façade arrière, réalisée sans autorisation préalable;
- La construction d'une annexe à toiture plate avec coupole en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée, occupant la même emprise au sol que la véranda à démolir;
- La rénovation de l'habitation et le réaménagement intérieur des espaces avec diverses interventions structurelles et non structurelles;
- La démolition d'une cheminée au niveau de la toiture à versants en façade arrière ainsi que la démolition des corps de cheminée au rez-de-chaussée, au 2^{ème} étage et au 3^{ème} étage;

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

- L'analyse de la construction de l'annexe neuve en façade arrière au rez-de-chaussée se base sur une situation existante et une configuration qui tiennent compte de la démolition préalable de la véranda actuelle. La réglementation en vigueur à y appliquer (RRU) découle donc de la configuration après la démolition de celle-ci;
- Le programme de l'habitation unifamiliale n'est pas fondamentalement modifié;
- Le gabarit du volume en annexe est sensiblement augmenté (toiture en pente de la véranda à démolir vers toiture plate avec coupole de l'annexe à créer) permettant la création d'un espace cohérent en annexe en façade arrière répondant aux normes d'habitabilité et au mode de vie actuel en lieu et place de la véranda existante;
- Les plans de la situation projetée présentent :
 - sous-sol : escalier vers rez-de-chaussée et dégagement, 2 caves en façade avant, une cave au centre avec rangements et une cave en façade arrière;
 - rez-de-chaussée : garage, dégagement (sas entrée), hall d'entrée et cage d'escalier, vestiaire donnant accès à un WC séparé, cuisine et coin à manger donnant vers un salon d'hiver se développant sur toute la largeur de la façade arrière;
 - bel-étage (1^{er} étage) : cage d'escalier et palier, salon avec loggia en façade avant, petit salon en partie centrale, salle-à-manger en façade arrière avec monte-plats;
 - 2^{ème} étage : cage d'escalier et palier, chambre n°1 et dressing en façade avant donnant accès à une salle de bains avec WC, chambre n°2 en façade arrière donnant accès à une salle de bains avec WC;

- 3^{ème} étage (combles à la Mansart) : escalier et palier avec faux-lanterneau dans le plafond et local avec trappe d'accès aux combles, chambre n°3 en façade avant avec salle de bain attenante et WC, salle de douche avec WC, chambre n°4 et chambre n°5 en façade arrière;
- combles : grenier;
- façade avant : pas de modification par rapport à la situation existante de fait;

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

- en matière de programme :
 - le programme de la maison unifamiliale est maintenu et présente quelques modifications de cloisonnement et transformations, structurelles ou non qui ne suscitent pas de remarque;
 - le niveau du sous-sol reste inchangé et ne suscite pas de remarque;
 - les qualités d'habitabilité sont améliorées par l'ouverture et la connexion des espaces au rez-de-chaussée en façade arrière (cuisine et salon d'hiver);
 - le niveau du bel-étage (1^{er} étage) reste inchangé;
 - le niveau du 2^{ème} étage est essentiellement modifié en sa partie centrale (création d'une seconde salle de bain) et en façade arrière (regroupement des 2 chambres en une chambre);
 - le niveau du 3^{ème} étage (combles à la Mansart) est également adapté et propose 3 chambres et 2 salles de bain. La hauteur sous plafond des 2 chambres en façade arrière ne répond pas aux normes actuellement en vigueur (Titre II du RRU);
- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
 - la véranda existante munie d'une toiture en pente est démolie et remplacée par une annexe neuve dont le volume est couvert par une toiture plate équipée d'une coupole se développant en longueur;
 - la rehausse du mur mitoyen telle qu'envisagée est de l'ordre de + 87 cm en hauteur vers le mitoyen de gauche au n°108. Au vu de l'orientation de la parcelle, la construction de l'annexe et la rehausse du mur mitoyen vers le n°108 engendrera donc partiellement une ombre portée sur la parcelle mitoyenne de gauche et sera par contre sans aucun impact sur la parcelle mitoyenne de droite située au n° 112;
 - la mise en conformité d'une lucarne en façade arrière au 3^{ème} étage datant a priori de la construction d'origine ne suscite pas de remarque;
 - la mise en conformité de la modification des divisions (suppression des impostes) des châssis en façade avant au droit de la loggia au bel-étage (1^{er} étage) ne suscite pas de remarque car elles s'intègrent à l'ensemble et les proportions restent harmonieuses. D'autre part, la porte d'entrée et la porte de garage en bois ainsi que la structure en bois de la loggia sont d'origine et ont été préservées;
 - la démolition de la cheminée au niveau de la toiture à versants en façade arrière (n'étant plus utilisée) et la démolition des corps de cheminée au rez-de-chaussée, au 2^{ème} étage et au 3^{ème} étage ne suscitent pas de remarque;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le couvert végétal est très réduit en zone de cours et jardins à l'arrière de l'immeuble, la parcelle étant presque entièrement minéralisée, il y a lieu de restituer une zone de pleine terre afin de se conformer à l'article 13 du Titre 1 du RRU;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation se situe en zone d'accessibilité de type B;
 - l'habitation présente un garage couvert inchangé et ne suscite pas de remarque;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie (1.500 litres) apparaît sur les plans de la situation de droit mais n'est pas mentionnée sur les plans de la situation de fait ni projetée (pas de plans d'égouttage disponible dans le dossier transmis ni d'information quant à la gestion des eaux de pluie);
 - le projet ne présente pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² (car démolition véranda/reconstruction annexe avec maintien d'une surface identique) ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- étant donné la préexistence depuis au moins 1995 de la véranda (à démolir) et sa profondeur (en situation de fait) qui n'est pas augmentée en situation projetée, la dérogation à la profondeur n'est donc pas accentuée par le projet de la construction de l'annexe neuve et semble donc acceptable ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - malgré la préexistence de la véranda et étant donné la localisation et l'orientation du projet, la perte d'ensoleillement directe due à la rehausse du mur mitoyen vers le n°108 et l'ombre portée y relative sont à prendre en considération. Cependant, la rehausse générée étant raisonnable et la parcelle au n°108 étant déjà impactée par la configuration des lieux (notamment par la présence du mur pignon d'une hauteur conséquente en façade arrière au n°112), la dérogation semble acceptable. La hauteur sous plafond du salon d'hiver nouvellement créé est de 241 cm (ce qui ne respecte pas les normes minimales du titre II du RRU exigeant 250 cm de hauteur sous plafond) mais permet de ce fait de réduire l'impact de la rehausse à prévoir en mitoyenneté ;

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

- restituer une zone de pleine terre afin de se conformer à l'article 13 du Titre 1 du RRU et compléter les plans en conséquence en y mentionnant le détail de calcul de la surface perméable, le type et la nature des revêtements de sol en zone de cour et jardins ;
- modifier la nomenclature de la chambre 5 (ancien grenier) en façade arrière sous les combles en tant que local non habitable afin de supprimer la dérogation au Titre II article 4 (Hauteur sous plafond) ;
- compléter les plans de la situation projetée en y intégrant les plans d'égouttage relatifs à la gestion des eaux usées et de pluie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit essentiellement de compléter les documents graphiques ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il s'agit notamment d'améliorer l'aménagement paysager de la zone de cour et jardins et d'y restituer une zone perméable;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation au Titre II article 4 (Hauteur sous plafond) de la chambre 5 est supprimée ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme Titre II article 4 (Hauteur sous plafond) (pour le salon d'hiver au rez-de-chaussée) 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 25/09/2024
Objet n° 10

Dossier 16-47489-2024 - Enquête n° 169/24

Situation : Chaussée de Waterloo 792

Objet : mettre en conformité l'extension du commerce existant au rez-de-chaussée et la transformation de la cour intérieure carrelée en un préau

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47489-2024 introduite en date du 26/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'extension du commerce existant au rez-de-chaussée et la transformation de la cour intérieure carrelée en un préau sur le bien sis chaussée de Waterloo 792;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones mixtes;

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 déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Considérant que la demande porte sur des actes et travaux réalisés antérieurement à l'entrée en vigueur de cette ordonnance, une évaluation préalable des incidences n'est pas nécessaire, d'autant plus que la couverture de la cour n'a aucun impact sur le site Natura 2000;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.2.1 profondeur qui prescrit "La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres", en ce que la situation de fait dépasse ces mesures;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 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 :

26/03/2024 : dépôt de la demande;

15/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/04/2024 : réception des compléments;

16/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/05/2024 : réception des compléments;

26/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : 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'Environnement sollicité en date du 26/07/2024 et émis le 29/07/2024 :

OBJET DE LA DEMANDE :

- Demande de changement d'affectation de commerce en affectation de service*
- Demande de régularisation d'une extension au rez-de-chaussée
- Demande de transformation de la cour intérieure carrelée en un préau, zone extérieure protégée par la pluie
- création d'un centre d'éducation et de bien être canin pour les habitants du quartier

Avis favorable considérant qu'une demande de permis d'environnement a été déclarée complète (PE-10848-2024) pour l'accueil et la garde de 6 à 30 chiens;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/07/2024;

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 se caractérise par un tissu continu d'immeubles, de petits immeubles de rapport et de maisons plus anciennes;
- La chaussée de Waterloo comprend un noyau commercial qui se développe sur ses deux rives, comportant une activité mixte de commerce, d'activités productrices au rez-de-chaussée et/ou au premier étage des immeubles, et de logements aux niveaux supérieurs;
- La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre la chaussée de Waterloo et le Bois de la Cambre;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite au début du 20e siècle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-3784-1928 et a été exhausmée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-3900-2000;
- Une demande de permis d'urbanisme, n° 16-4486-2000, notifié en date du 7 mars 1929, a octroyé la construction d'un volume dans la zone de jardin, distant de 6m de la façade arrière du bâtiment existant et pour un atelier de boulangerie;
- La situation de droit comporte de ce fait un atelier de boulangerie avec une petite surface commerciale et un logement attenant au rez-de-chaussée, les étages sont dévolus à la fonction de logement;
- En situation de fait l'espace de cour entre le bâtiment principal et le volume d'atelier a été couvert et la totalité du rez-de-chaussée est occupé par un commerce, avec la suppression du logement et de l'atelier de boulangerie;
- Cette construction semble dater des années 1990 suivant les photographies aériennes du site web Bruciel;
- Plus récemment, le bâtiment de l'atelier de boulangerie a été supprimé, seules les poutres métalliques ont été maintenues ainsi que le sol carrelé;
- L'immeuble mitoyen de gauche, n°790 lui est jumelé et comporte également du commerce au rez-de-chaussée et des logements au niveau des étages. Il est moins profond et également au niveau des annexes;
- L'immeuble mitoyen de droite, n°796, comporte également du commerce au rez-de-chaussée et un gabarit inférieur et est plus bas. Il comporte des longues annexes plus profondément au sein de la parcelle;
- Le solde de la parcelle est maintenu en pleine terre et végétalisé;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - La rénovation du rez-de-chaussée avec de petites modifications structurelles;
 - L'aménagement d'un espace commercial de service, à savoir un centre d'éducation et de bien-être des chiens;
 - La couverture de la cour à la place de l'ancien atelier de boulangerie;
 - La mise en conformité de l'extension (entre le bâtiment principal et l'ancien volume d'atelier de boulangerie);

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

- La demande porte uniquement sur les travaux intérieurs et les aménagements en intérieur d'îlot, au niveau du rez-de-chaussée;
- La façade avant, les logements et la toiture du bâtiment principal sont sortis de la demande;
- Considérant que l'ensemble de l'immeuble comporte des infractions, ils devront faire l'objet d'une mise en conformité ultérieure;
- Une partie des actes et travaux, visés par la présente demande, datant des années 1990, sont postérieurs à l'entrée en vigueur de PPAS datant de 1988 et induisent une dérogation au PPAS mais sont cependant antérieurs à l'entrée en vigueur du PRAS et de ce fait, l'application de l'article 0.12 du

PRAS concernant la modification totale ou partielle d'un logement, suite à la suppression du logement au rez-de-chaussée, ne sont pas applicables;

- En ce qui concerne la zone de servitude de pourtour des bois, l'augmentation en volume reste inférieure aux 20% maximum prévus par l'article 16 du PRAS;
- Le quartier comporte de nombreux commerces et principalement des commerces de type restaurant et snack (HoReCa);
- Il est à noter que l'article 4.1 du PPAS, Destination des zones d'habitat avec front commercial, précise que cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation. Cet article précise également les types de commerces totalement exclus, à savoir, les commerces de gros, les dépôts, les établissements tels que les clubs privé, boîte de nuit, dancing et discothèque, de nature à perturber la tranquillité du voisinage ;
- Considérant que cet article vise tous types de commerces et que les habitations, dans ce tronçon de la chaussée de Waterloo, sont uniquement situées en voirie et souvent uniquement au niveau des étages et les fonds de parcelles, sont destinés aux jardins, zones de sport en plein air et couverts par la zone de servitude de pourtour des bois, l'impact sur les riverains est fortement limité ;
- Dès lors que le programme sont compatibles avec l'affectation de logement des étages dans cette zone d'habitat avec front commercial ;

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

- en matière de programme :
 - la surface commerciale est inoccupée depuis longtemps, l'utilisation pour un nouveau commerce est souhaitable et d'autant plus l'offre originale proposée, un centre d'éducation et de bien-être des chiens;
 - l'accessibilité du centre étant diurne et non bruyant, grâce aux travaux d'isolations acoustiques prévus, le commerce est conforme aux dispositions du PPAS en ce qui concerne l'affectation;
 - il est prévu de sortir les chiens par groupe de 5, au cours de la journée, soit dans la cour couverte, soit dans le jardin;
 - les modifications de rénovation et de changement d'affectation et les modifications structurelles, ne grèvent pas l'habitabilité ni l'accessibilité des logements aux étages, la surface commerciale, disposant de son entrée directe via la devanture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les diverses extensions, démolitions de volumes, sans l'obtention préalable d'une demande de permis d'urbanisme, ont induit des dérogations au PPAS, en terme de profondeur;
 - la couverture à la place de l'ancien bâtiment d'atelier de boulangerie, aggrave d'autant plus la dérogation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste inchangé
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne porte pas sur les enseignes. Dans l'éventualité de pose d'enseignes, celles-ci doivent se conformer en tout point tant au titre VI, qu'au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;
 - une demande de permis d'environnement est actuellement en cours d'instruction;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS, article 3.2.1 Profondeur :
 - initialement et en situation de droit, la parcelle était couverte par le bâtiment principal et un bâtiment arrière servant d'atelier de boulangerie ainsi qu'une cour imperméabilisée entre ces deux bâtiments, et au-delà de l'atelier, le jardin allant jusqu'au bois;
 - au cours du temps, cette cour a été fermée par une toiture et récemment le volume de l'atelier a été démolit en maintenant les poutres métalliques et le sol carrelé, et fermant définitivement l'ancienne cour avec un volume en bardage bois et toiture plate avec étanchéité bitumineuse;
 - le bâtiment principal existant et de droit, comporte un profondeur de 15,29m, dont les dimensions dépassent déjà les 15m maximum prévus par le PPAS;
 - l'annexe à mettre en conformité à une profondeur de 8,13m, largement supérieur aux 5m d'annexe autorisés;
 - la couverture demandée comporte également une profondeur de 8,13m;

- la profondeur totale des construction sera de 31,55m, dérogeant donc de 11,55m;
- considérant les parcelles voisines et mitoyennes qui comportent également des annexes non conforme au PPAS, le maintien du volume d'annexe peut être envisagé, d'autant plus qu'un espace extérieur a été restitué, suite à la démolition de l'atelier de boulangerie;
- il est à noter que le jardin non bâti et non couvert, comporte une profondeur plus importante que la partie construite, ce qui permet de justifier éventuellement une couverture de l'espace de l'ancien atelier de boulangerie;
- considérant l'affectation et l'utilisation proposée d'un centre canin, à proximité du bois, est cohérente, il est acceptable de maintenir le volume d'annexe et de couvrir la cour, pour les besoins du centre et couvrir les éventuelles nuisances sonores;
- il est également à noter qu'une couverture est facilement démontable dans le cas d'une autre affectation et ne constitue pas de dommage irréversible autant pour la parcelle que pour le bâtiment;
- par ailleurs, ces constructions restent limitées au rez-de-chaussée, ne nécessitent pas de rehausses en mitoyenneté et n'induisent pas davantage de nuisances pour les parcelles voisines;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article 3.2.1.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/09/2024
Objet n° 11

Dossier 16-47365-2023 - Enquête n° 176/24

Situation : Avenue Arnold Delvaux 26

Objet : rénover et transformer une habitation unifamiliale 3 façades, créer une extension en façade arrière au 1^{er} étage (rez-de-jardin) et au 2^{ème} étage, isoler les façades arrière et latérale, remplacer la couverture et isoler la toiture, créer une lucarne dans le versant arrière, remplacer les menuiseries extérieures en façade avant (en gris)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47365-2023 introduite en date du 20/12/2023 et complétée le 08/04/2024 et le 03/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une habitation unifamiliale 3 façades, créer une extension en façade arrière au 1^{er} étage (rez-de-jardin) et au 2^{ème} étage, isoler les façades arrière et latérale, remplacer la couverture et isoler la toiture, créer une lucarne dans le versant arrière, remplacer les menuiseries extérieures en façade avant (en gris) sur le bien sis avenue Arnold Delvaux 26;

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

Vu que le bien datant d'avant 1932 était inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier à titre transitoire mais que le bien n'est actuellement pas repris à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale publié le 19 août 2024;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique des constructions :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur de la construction qui prescrit « c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine » en ce que la construction de l'annexe en façade arrière dépasse au droit du 2^{ème} étage de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine (située au n°28) à savoir un dépassement de ± 5,68 mètres;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse » en ce que la hauteur de l'annexe créée au 2^{ème} étage au n°26 dépasse la toiture plate de la construction voisine couvrant le 1^{er} étage au n°28;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Considérant que, depuis la publication de la liste de l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale le 19/08/2024, il s'avère que le bien visé n'y est pas repris;

Que le dépôt de la demande est intervenu avant la date de publication de la liste de l'inventaire;

Que l'article 333 du CoBAT est abrogé;

Que dès lors le motif de Mesures Particulières de Publicité est nul et non avenu, car plus d'application;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- impact du projet sur le bien situé au n°28 :
 - atteinte à la vie privée que pourrait engendrer la création de la fenêtre prévue en façade arrière au droit de la construction neuve de la chambre au 2ème étage - fenêtre qui offrirait une vue directe vers la terrasse située au rez-de-jardin du bien situé au n°28;
- impact du projet sur le bien situé au n°24a :
 - vue directe sur le bien (de manière générale) au n°24a et perte de lumière à l'étage;
 - vue directe sur les fenêtres des chambres parents et enfant au n°24a;
 - impact de la terrasse prévue au 1er étage, intrusions directes sur la vie intime de tous les jours avec vue directe depuis la terrasse sur les fenêtres du rez-de-chaussée l'habitation au n°24a – vue du haut vers le bas, vue sur le jardin notamment en hiver;
 - projet d'extension du salon au rez-de-chaussée - la construction de cette pièce implique une fenêtre qui a un vis-à-vis direct avec le jardin et la fenêtre du salon de l'habitation au n°24a;
 - les arbres mentionnés comme des barrières naturelles permettant d'éviter les vis-à-vis direct avec le jardin au n°24a sont situés sur la propriété du n°24a - pour éviter un vis-à-vis vers les chambres, il faudrait mettre des palissades à des hauteurs extrêmement élevées ce qui couperait tout accès à la lumière au niveau des chambres - alors que les chambres sont les seuls lieux permettant de profiter de la lumière et qu'ajouter des arbres n'est pas une option;
 - toute l'architecture de la maison au n°24a et toutes ses ouvertures sont tournées vers le mitoyen au n°26 – difficile d'accepter des extensions qui créent des vis-à-vis ou ajoutent des intrusions ou enlèvent de la lumière;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/12/2023 : dépôt de la demande;

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

08/04/2024 : réception des compléments;

13/05/2024 : 2^{ème} accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/06/2024 : réception des compléments;

26/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Danse ce quartier, l'avenue Arnold Delvaux est principalement bordée de maisons d'habitation inscrites en ordre fermé ou semi-ouvert, et implantées en recul par rapport à l'alignement. Ces maisons datent, pour la plupart, du début des années 1920 et forment un ensemble urbanistique cohérent qui caractérise le paysage urbain de cette avenue;
- L'avenue Arnold Delvaux relie l'avenue Wolvendael à la rue Robert Scott. La voirie est à sens unique de circulation depuis l'avenue Wolvendael et permet le stationnement d'un seul côté de la voirie, du côté droit;
- La maison unifamiliale concernée par la demande au n°26 est implantée à mi-hauteur de l'avenue Arnold Delvaux;
- La parcelle est référencée 4^{ème} division, section E, numéros 83 V 7 et W 7;
- L'habitation, de type 3 façades construite en 1926, présente un gabarit R + 2 + toiture à versants (combles) avec croupette;
- La maison de droite (n°28, maison mitoyenne au n°26 de type 2 façades) présente un gabarit similaire R + 2 + toiture à versants (combles);
- La maison de gauche (n°24a, non mitoyenne au n°26 et de type 3 façades) est plus basse et présente un gabarit ½ sous-sol + bel-étage + 1 + toiture plate;
- Le permis d'urbanisme n°16-2228-1926 délivré le 22 avril 1926 visait la construction de 5 habitations groupées sises aux numéros 26 - 28 - 30 - 32 et 34 formant un ensemble architectural cohérent;
- Les plans des lots 1 à 5 ne sont pas disponibles aux archives de la Commune, seules les élévations présentent la situation existante de droit des façades principales;
- La façade principale en situation existante de droit au n°26 indiquait la présence d'une porte de garage en bois à double battant au niveau du rez-de-chaussée (à rue);
- Un second permis d'urbanisme n°16-8300-1934 délivré le 03 mai 1934 visait la réalisation de travaux intérieurs, la transformation de la façade principale et la prolongation de la clôture. Les plans et les élévations ne sont pas disponibles aux archives de la Commune;
- Les plans de la situation existante de fait présentent :

- rez-de-chaussée (à rue) : hall d'entrée, WC séparé, vestiaire, buanderie, dégagement, escalier vers le 1^{er} étage, bureau avec local douche, cave et chaufferie;
- 1^{er} étage (rez-de-jardin) : cage d'escalier et palier, living / bibliothèque en façade avant, salle-à-manger et cuisine en façade arrière avec accès à la terrasse donnant accès au jardin;
- 2^{ème} étage : cage d'escalier et hall de nuit, salle de bain, chambre n°1 en façade avant et chambre n°2 en façade arrière;
- combles : escalier et palier, bureau avec salle de douche attenante;
- façade avant : soubassement en pierre bleue, menuiseries extérieures en bois de ton blanc (y compris la porte d'entrée), double porte ouvrante vitrée en PVC (ancien accès au garage), parement en briques de terre cuite de teinte orangé/rouge clair, bandeaux horizontaux en pierre de ton blanc cassé et toiture principale à versants en tuiles à ondes de teinte rouge avec une fenêtre de toit (Velux)). Les impostes au droit des menuiseries extérieures en façade avant du 2^{ème} étage ont été supprimées et diffèrent de la situation existante de droit (élévation de la façade avant du PU de 1926);
- o Le jardin est situé en amont du niveau de la rue, et les espaces de vie sont principalement disposés au 1^{er} étage (au niveau du rez-de-jardin);
- o Le jardin paysager est orienté au Sud / Est;
- o La zone de recul comporte un aménagement paysager mixte (zones végétalisées et minéralisée (pavés de pierre bleue)) et est close par rapport à l'alignement au moyen d'un muret bas avec ferronnerie ;

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

- o la rénovation et la transformation de l'habitation unifamiliale 3 façades;
- o la création d'une extension en façade arrière au 1^{er} étage (rez-de-jardin) (family room) et au 2^{ème} étage (chambre et salle de douche);
- o la suppression de l'escalier extérieur présent en façade latérale, reliant le rez-de-chaussée à l'avant au rez-de-jardin situé à l'arrière;
- o l'isolation des façades arrière et latérale (crépis sur isolant de ton blanc cassé);
- o le remplacement de la couverture (tuiles à onde de teinte rouge) et l'isolation de la toiture;
- o la création d'une lucarne rampante dans le versant arrière de la toiture principale au niveau des combles avec couverture métallique à faible pente en Zinc à joint debout et habillage de la face et des joues de la lucarne en crépis blanc cassé;
- o l'ajout d'une fenêtre de toiture (Velux) dans le versant avant;
- o le remplacement des menuiseries extérieures en bois en façade avant à l'identique;
- o l'extension de la terrasse arrière existante;

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

- o Les plans de la situation projetée présentent :
 - rez-de-chaussée (à rue) : hall d'entrée, WC séparé, vestiaire, garage, dégagement, escalier vers le 1^{er} étage, bureau avec local douche et compteur, cave et chaufferie;
 - 1^{er} étage (rez-de-jardin) : cage d'escalier et palier, living / bibliothèque en façade avant, salle-à-manger, family room (extension neuve en façade arrière) et cuisine en façade arrière avec accès à la terrasse étendue donnant accès au jardin;
 - 2^{ème} étage : cage d'escalier et hall de nuit, salle de bain, chambre n°1 en façade avant, bureau (ancienne chambre n°2) et chambre neuve n°2 avec salle de douche attenante (extension neuve en façade arrière);
 - combles : escalier et palier, local (nomenclature à préciser) avec salle de douche attenante;
 - façade avant : soubassement en pierre bleue, menuiseries extérieures en bois de ton gris (y compris la porte d'entrée), double porte ouvrante vitrée en bois peint en gris avec ferronneries de teinte noire (nouvel accès au garage), parement en briques de terre cuite de teinte orangé/rouge clair, bandeaux horizontaux en pierre de ton blanc cassé et toiture principale à versants en tuiles à ondes de teinte rouge avec deux fenêtres de toit (Velux);

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

- o en matière de programme :
 - o le programme de la maison unifamiliale est maintenu et ne suscite pas de remarque;
 - o le local situé au rez-de-chaussée (à rue) en façade avant est restituée en tant que garage comme prévu en situation existante de droit et se conforme à la configuration des lieux;
 - o le niveau rez-de-chaussée (à rue) est pour le reste inchangé;
 - o les qualités d'habitabilité sont améliorées par l'ouverture et la connexion des espaces existants et neufs au 1^{er} étage (rez-de-jardin) en façade arrière (salle-à-manger et family room / cuisine);

- le niveau du 2^{ème} étage est modifié au droit de la façade arrière par l'adjonction d'une extension (en aplomb de la cuisine existante) accueillant une nouvelle chambre avec salle-de-douche attenante et la création d'une terrasse accessible depuis la nouvelle chambre n°2 et située en aplomb de l'extension neuve créée au 1^{er} étage ce qui améliore le confort de cette habitation unifamiliale;
- l'ajout d'une lucarne en façade arrière permet également d'améliorer le confort et les conditions d'habitabilité du local (nomenclature à préciser) situé sous les combles;
- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
 - le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en façade avant en gris peut s'envisager;
 - la rehausse du mur mitoyen telle qu'envisagée est de l'ordre de + 143 cm en hauteur (niveau 7,39 vers niveau 8,82) vers le mitoyen de droite situé au n°28. Le voisin avait marqué son accord sur cette rehausse lors d'un accord écrit signé en 2019 (joint au dossier);
 - la rehausse au droit du 2^{ème} étage ne sera pas visible depuis l'espace public;
 - les baies créées avec vues droites vers le bien sis au n°24a sont précisément situées à une distance de ± 585 cm (depuis la family room) et de ± 908 cm (depuis la cuisine / baie déjà présente en situation existante) au niveau du 1^{er} étage (rez-de-jardin) et de ± 908 cm (depuis la chambre n°2 au droit de la nouvelle extension en hauteur) au niveau du 2^{ème} étage par rapport à la façade latérale de l'habitation voisine (3 façades) au n°24a. Ces baies sont également situées à une distance de ± 370 cm (family room) et de ± 700 cm (cuisine / baie déjà présente en situation existante) au niveau du 1^{er} étage (rez-de-jardin) et de ± 700 cm (chambre n°2 au droit de la nouvelle extension en hauteur) au niveau du 2^{ème} étage par rapport à la limite mitoyenne vers le n°24a. Le Code civil imposant un recul minimum de 190 cm par rapport à la limite mitoyenne, il s'avère que ces distances sont plus que respectées et ne suscitent pas de remarque;
 - les vues directes depuis la terrasse à créer au niveau du 2^{ème} étage sont situées à ± 585 cm par rapport à la façade latérale de l'habitation voisine (3 façades) au n°24a. Cependant, la situation projetée présentant une terrasse déjà étendue au niveau inférieur (au niveau du rez-de-jardin) donnant accès au jardin, la terrasse envisagée à cet étage-là ne semble pas opportune et se doit d'être supprimée;
 - la vue depuis la chambre neuve projetée au droit de l'extension à créer au niveau du 2^{ème} étage vers le n°28 respecte les nouvelles dispositions du Code civil qui a supprimé la distinction entre les vues droites et obliques. Le bord de la baie étant situé à ± 94 cm de la limite mitoyenne vers le n°28, celle-ci respecte cependant toujours l'ancien prescrit relatif aux vues obliques (qui imposait un minimum de 60 cm). L'installation d'un treillis végétalisé est également prévue dans la demande en vue de limiter toute vue préjudiciable vers la propriété voisine;
 - l'isolation des façades est une démarche écologique à encourager. Dans le cadre de la configuration existante des lieux, seules les façades latérale et arrière sont concernées. L'isolant en façade latérale ne démarre qu'au droit du changement du type de briques de parement et retranscrit le relief existant (redents liés à la présence de la cheminée). La façade avant et son retour en façade latérale ne sont pas isolés ce qui permet le respect des caractéristiques patrimoniales du bien et préserve la lecture de l'angle. Il y a lieu de limiter l'isolation de la façade latérale à la limite de la cheminée ;
 - les combles sont modifiés par l'ajout d'une lucarne rampante dans le versant arrière de la toiture principale, respectant les prescriptions du RRU (largeur et profil) et ne suscitant pas de remarque. Les matériaux utilisés sont ceux correspondant à un langage de matériaux utilisés en toiture (Zinc à joint debout);
 - l'isolation de la toiture principale est également une démarche à encourager. Le remplacement de la couverture existante par une couverture de même type et de même couleur (tuiles à onde de teinte rouge) ainsi que la pose d'un Velux en versant avant ne suscitent pas de remarque;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le couvert végétal est très généreux en zone de cours et jardins à l'arrière de l'habitation sur la parcelle en forme de L et est conforme au titre 1 - article 13 du RRU;
 - la suppression de l'escalier extérieur présent en façade latérale, reliant le rez-de-chaussée à l'avant au rez-de-jardin situé à l'arrière peut s'envisager et ne suscite pas de remarque;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation se situe en zone d'accessibilité de type B;

- l'habitation présente à nouveau en situation projetée un garage couvert au sein de l'habitation et ne suscite pas de remarque;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet la construction de l'annexe au rez-de-jardin ne présente pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m², ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - étant donné la préexistence de l'annexe présentant un seul niveau (avec toiture à simple versant) en façade arrière et sa profondeur qui en situation projetée est de :
 - ± 568 cm par rapport à la façade arrière du mitoyen de droite au n°28 au niveau du 2^{ème} étage suite à la création de l'étage complémentaire à toiture plate - la dérogation semble acceptable en ce que le mur n'est rehaussé que de + 143 cm en hauteur et qu'au vu de l'orientation, l'ombre portée n'impactera pas le fonds sis au n°28 qui plus est présente une toiture plate non accessible couvrant le 1^{er} étage (rez-de-jardin);
 - de 30 cm par rapport à la façade arrière du mitoyen de droite au n°28 au niveau du 1^{er} étage (rez-de-jardin) suite à l'application d'une isolation extérieure - il n'existe pas de dérogation à la profondeur pour ce point;

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

- supprimer la terrasse prévue au droit du 2^{ème} étage et prévoir une toiture verte extensive (non accessible) ;
- prévoir dans le cadre du remplacement des menuiseries extérieures en façade avant la restitution de l'ensemble des détails (impostes, petits bois, ..) et ce conformément aux élévations de la situation existante de droit de la façade avant du permis d'urbanisme de 1926 ;
- prévoir une teinte gris clair / greige dans le cadre du remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en façades avant et latérale et de la mise en peinture de la porte d'entrée existante maintenue ;
- limiter l'isolation de la façade latérale avant la cheminée ;
- augmenter et améliorer la verdurisation et la perméabilité de la zone de recul en façade avant ;
- préciser la nomenclature du local en situation projetée au droit des combles conformément à la situation existante de fait (bureau) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de précisions à apporter au projet ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il s'agit de supprimer la terrasse ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme articles n°4 et n°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 25/09/2024
Objet n° 12

Dossier 16-47514-2024 - Enquête n° 171/24

Situation : Avenue de Beersel 84

Objet : mettre en conformité un immeuble à 2 appartements, en ce qui concerne la zone de recul, la façade avant et l'aménagement d'un 3^{ème} logement à la place du garage et des caves

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47514-2024 introduite en date du 11/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un immeuble à 2 appartements, en ce qui concerne la zone de recul, la façade avant et l'aménagement d'un 3^{ème} logement à la place du garage et des caves sur le bien sis avenue de Beersel 84;

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° 13 QUARTIER MOLENSTEER approuvé par arrêté royal en date du 31/01/1959 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.2.c profondeur qui prescrit "profondeur maximum des bâtisses : 12 mètres", en ce que la situation de fait, dépasse cette mesure;
 - non-respect de l'article n° II.2.f dépassement qui prescrit "le décalage des façades postérieures de 2 maisons contiguës ne pourra excéder 3 mètres", en ce que la situation de fait, dépasse cette mesure;
 - non-respect de l'article n° III.1 destination de la zone de recul qui prescrit "cette zone est réservée aux espaces gazonnés, aux plantations d'agrément, buissons à feuillage persistant dont la hauteur ne dépassera pas 1,50m et aux accès aux portes d'entrée et aux garages", en ce qu'en situation de fait, la zone de recul a été entièrement aménagée en espace de parking;
 - non-respect de l'article n° III.3 clôtures de la zone de recul qui prescrit "les zones de recul, seront clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique", en ce qu'en situation de fait, la zone de recul utilisée en parking n'est pas close par rapport à l'alignement;
- 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 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine", en ce que la profondeur de fait dépasse de plus de 3m le bien mitoyen de droite;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la hauteur de l'annexe dérogatoire à la profondeur dépasse la hauteur des biens mitoyens;
 - non-respect de l'article n°11 - zone de recul du Titre I du RRU qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardin 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 aménagée en espace de parking sans aucun aménagement paysager;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 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 :

11/04/2024 : dépôt de la demande;

30/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/06/2024 : réception des compléments;

07/06/2024 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

26/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/07/2024;

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, couvert par le PPAS n° 13, est essentiellement résidentiel;
- Les maisons d'habitation, dans ce tronçon, sont implantées par groupe de 5 à 6, en recul et avec des gabarits similaires de R + 2 + toiture à versants;
- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande, a été bâti fin des années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25167-1967, pour deux logements au 1^{er} et au 2^e étages, avec un rez-de-chaussée dévolu aux caves et garage de deux emplacements et des combles affectées au grenier;
- Un document signé par le Collège, dans les années 1970, joint au dossier de demande de permis d'urbanisme. Ce document contient la proposition de son avis favorable sur la situation telle que réalisée, au Fonctionnaire Délégué. Il ne s'agit en aucun cas d'une délivrance de permis sur la situation de fait ;
- La façade est en briques de ton rouge-brun, avec des allèges en pierre du Jura et des encadrements de baies en pierre de France;
- En situation existante de fait, les châssis en acier ont été remplacés par des menuiseries en PVC de ton blanc en 2011, le recouvrement de toiture en ardoises noire par des tuiles de ton rouge, ainsi que de légères modifications au niveau des façades;
- Egalement, le garage a été supprimé au profit d'un nouveau logement au rez-de-chaussée, avec la suppression de la porte de garage et pose d'une nouvelle baie avec des menuiseries en PVC de ton blanc et la zone de recul a été totalement couverte par du gravier et de la terre battue de ton rouge, pour aménager au moins deux emplacements de parking extérieur;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - La profondeur augmentée de la façade arrière et l'ajout de terrasses rentrantes;
 - La non construction du niveau de sous-sol avec caves et locaux techniques;
 - La modification de la façade avant, au rez-de-chaussée, avec la suppression de la porte de garage et la pose d'une baie vitrée en PVC de ton blanc;
 - Le réaménagement du rez-de-chaussée, avec des modifications structurelles pour aménager un nouveau logement;
 - L'ajout d'un auvent en tuiles, au-dessus de la porte d'entrée latérale;
 - Le remplacement de l'ensemble des menuiseries en acier par des châssis en PVC de ton blanc et davantage de divisions;
 - La suppression des murets à l'alignement;
 - La suppression de l'accès carrossable avec aménagement de gravier et terre battue au niveau de la zone de recul;

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

- Bien que ces modifications soient antérieures au 1^{er} janvier 2000, hormis le remplacement des châssis (2011) elles dérogent au PPAS n°13 qui lui est antérieur;

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

- en matière de programme :
 - les deux logements de droit, initialement d'une chambre, comportent en situation de fait, deux chambres, et ce suite à l'augmentation significative de la profondeur;
 - le 3^{ème} logement, en situation de fait, s'est implanté au niveau du rez-de-chaussée, avec la suppression du garage et des caves;
 - au regard des hauteurs libres sous plafond, des larges baies vitrées et de son plan d'aménagement identique aux deux autres logements, ce troisième logement est acceptable et peut être mis en conformité;
 - en effet, chacun des 3 logements, comportent deux chambres, un espace extérieur et des surfaces permettant une habitabilité optimale;
- en matière de traitement des façades :
 - les châssis en PVC, ont près d'une quinzaine d'années et devront être remplacés à court terme;
 - considérant l'impact environnemental, il y a lieu de proposer un matériau pérenne ou de restituer le matériau originel;
 - en effet, bien que la typologie n'ait pas été grevée par la modification du matériau et des divisions, un matériau en bois de ton blanc ou en aluminium de teinte naturelle, conviendrait davantage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'augmentation en profondeur, datant de la construction de l'immeuble, induit des dérogations tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - les terrasses intégrée dans le profil de la façade arrière, n'ont pas induit de servitudes de vues;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste inchangé;
 - la zone de recul, en infraction déroge également, tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - suite à la suppression du garage, deux emplacements de parking ont été aménagés en zone de recul, ce qui ne peut être acceptable;
 - le bâtiment ne comporte dès lors plus aucun emplacement de parking;
 - l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée et la non construction du niveau du sous-sol, empêche l'aménagement d'au moins un espace de stockage des vélos et poussettes;
 - en situation de fait, 2-3 emplacements pour vélo ont été aménagés sous l'escalier, espace peu confortable pour être aisément utilisable;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogations à un PPAS :
 - Articles n° II.2.c - profondeur et n° II.2.f - dépassement de la profondeur ainsi que les dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 4 et 6, concernant la profondeur et hauteur :
 - L'impact de cette profondeur est important au niveau de la maison mitoyenne de droite, en raison de l'orientation et de la perte d'ensoleillement;
 - Cependant, considérant que cette profondeur telle que réalisée semble, suivant le reportage photographique Bruciel, dater de la construction de l'immeuble, et que l'imposition d'un recul, induirait une perte de qualités d'habitabilité, la situation peut être mise en conformité;
 - Articles n° III.1 - zone de recul et n° III.3 - clôtures de la zone de recul, ainsi que la dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les zones de recul :
 - Suite à la suppression du garage dans le volume construit, l'aménagement d'emplacements extérieurs ne peut être envisagé;
 - Bien qu'en situation existante de droit, l'accès carrossable était constitué de dalles, la suppression de cet accès, ne peut justifier le non-respect de la réglementation concernant les zones de recul;
 - Cet ancien accès doit de ce fait, être aménagé en jardinet planté, comportant un aménagement paysager et les murets originels restitués, avec une prolongation au niveau de l'ancien accès carrossable;

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

- Indiquer au niveau des plans que lors d'un prochain remplacement, les châssis de la façade avant seront prévus en aluminium ou en bois de ton blanc ;
- Aménager un espace paysager au niveau de l'ancien accès carrossable et sur toute la largeur de la façade avant;
- Restituer les murets à l'alignement, ainsi qu'au niveau de l'ancien accès carrossable;

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 d'aménagement extérieurs et de matériaux en façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les matériaux proposés doivent être pérennes et la zone de recul comporter un aménagement paysager;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut comporter d'emplacement de parking et doit comporter un aménagement paysager;

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 plan particulier d'affectation du sol, articles II.c et II.f et au règlement régional d'urbanisme, articles 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 25/09/2024
Objet n° 13

Dossier 16-47010-2023 - Enquête n° 173/2024 - Article 126/1 du CoBAT

Situation : Rue des Carmélites 161

Objet : régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble de 4 logements suite au PV d'infraction n° 16/3/2023

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47010-2023 introduite, en date du 19/05/2023, modifiée (documents datés du 02/04/2024) le 08/04/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017;

Vu que la demande telle qu'introduite et modifiée vise à régulariser la transformation et l'extension d'un immeuble de 4 logements suite au PV d'infraction n° 16/3/2023 sur le bien sis rue des Carmélites 161;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE INITIALE

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation en séance du 10/01/2024;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Il y a lieu de faire respecter les dispositions du Code civil en matière de vues directes en ce qui concerne la terrasse supérieure;

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;

22/06/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/07/2023 : réception des compléments;

25/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/10/2023 : réception des compléments;

20/11/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

27/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation, et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire délégué;

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

14/03/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

08/04/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

26/07/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité et de la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/07/2024 et émis le 03/09/2024 et joint à la demande - avis favorable conditionnel;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (affectations de logement, de commerce et de bureau);
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est à double sens, et le stationnement est organisé des deux côtés;
- La maison faisant l'objet de la demande présente une façade avant élégante et sa construction date du début du siècle dernier;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit de type bel-étage R+2+toiture à versants;
- Les maisons mitoyennes présentent des gabarits identiques;
- La parcelle est bâtie, à l'arrière, par un hangar (garage). De ce fait, la maison dispose d'une petite cour peu profonde située au même niveau que de rez bas (cuisine cave);
- L'immeuble, est occupé, de façon licite depuis 1977, par 4 unités de logements, mais les informations graphiques disponibles dans les archives ne permettent pas d'en déterminer la répartition;
- Par rapport à la situation existante de droit, des modifications ont été apportées sans autorisation préalable, et sanctionnées par un PV d'infraction :
 - Des travaux de transformations intérieures touchant à la stabilité de l'immeuble et la création d'une lucarne en toiture arrière :
 - Rez-de-chaussée : démolition des cheminées, démolition de la structure plancher, démolition d'un mur porteur et rehausse du plafond de l'entresol;
 - Premier étage : démolition des cheminées, démolition du mur porteur entre l'entresol et le premier étage côté cour, modification du niveau de sol de l'entresol entre le premier étage et le deuxième étage;
 - Deuxième étage : démolition des cheminées;
 - Etage sous combles : création d'une lucarne;
 - Sous-sols : démolition d'un mur porteur;

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

- Régulariser les actes et travaux réalisés en infraction sans autorisation préalable;
- Fixer la répartition des 4 logements au sein de l'immeuble;
- La note explicative dresse un état des lieux de la maison en 2021 :
 - Il s'agit d'un immeuble de rapport de 4 entités de logement, conformément au courrier du 27/12/2021 ci-joint, et organisé comme suit :
 - Demi Sous-sol : Un appartement comportant 3 pièces en enfilade, avec une cuisine (douche) en partie arrière, donnant accès sur une courette aménagée en deux niveaux et donnant accès aux WC;
 - Rez-de-chaussée : Un appartement comportant 3 pièces en enfilade, avec une cuisine et une salle de bain aménagées dans la pièce arrière. Un accès à une terrasse est possible via la salle de douche, au-dessus de la courette du demi sous-sol;
 - 1^{er} Étage : Un appartement comportant 3 pièces en enfilade, avec une cuisine et une salle de bain aménagées dans la pièce arrière;
 - 2^{ème} Étage : Un appartement comportant 3 pièces en enfilade, avec une cuisine et une salle de bain aménagées dans la pièce arrière. Un accès à un balcon;
 - Combles : Les combles sont utilisés comme chambres reliées au 2^{ème} étage en passant par la cage d'escalier commune;
 - Les planchers de tous les étages sont continus, à l'exception du plancher de la pièce arrière du 2^{ème} étage qui a été rehaussée de 15 cm. Cependant, les planchers des pièces arrières (pièces d'eau) sont dans un état nécessitant un remplacement (les anciennes structures en bois ont été endommagées à cause de la vétusté des installations techniques : fuites diverses et variées);
 - Étant donné l'état sanitaire de la structure et les matériaux utilisés, on peut estimer que cette situation date au minimum d'une trentaine d'année;
 - L'état des techniques de l'immeuble est antique. Toutes les installations techniques doivent être remplacées;
 - Les châssis de la façade arrières sont vétustes et à remplacer;
 - Les châssis de la façade avant ont été remplacés en PVC blanc et sont en bon état;

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

- Le projet a pour objectif de moderniser et de rendre plus confortables les unités de logement existantes;
- A cet effet, un souplex sera créé entre le rez-de-chaussée et le demi-sous-sol. Cette organisation permet d'organiser au rez-de-chaussée trois pièces ouvertes en enfilades, permettant la création de deux espaces de séjour lumineux. Les chambres de 13 et 12 m² sont organisées à l'étage inférieur. Elles sont positionnées afin de bénéficier d'un maximum de luminosité. Les espaces techniques sont centralisés dans l'espace le moins lumineux du souplex. La cour en façade arrière sera transformée pour être sur un seul niveau et en matériaux perméables, surplombée par la terrasse du séjour au rez-de-chaussée;
- Le 1^{er} et le 2^{ème} étages seront organisés en appartement une chambre : Un séjour de 20 m² aménagé en partie avant et une chambre de 12 m² en partie arrière. Les pièces techniques ainsi qu'un espace bureau seront organisés entre ces deux espaces;
- Un studio est projeté au niveau des combles. Afin de créer un espace plus confortable de 29 m², un chien assis donnant accès à une terrasse en façade arrière est projeté. Ce chien assis donnera accès à une terrasse. Cette terrasse sera organisée à côté de la terrasse existante au n°163 rue des Carmélites. Un écran végétal et un claustra seront mis en place, en accord avec la propriétaire de la terrasse du n°163 en vue de palier au non-respect des dispositions du Code civil en matière de vues directes. Force est de constater que le terrasse voisine ne respecte pas les conditions du permis n° 16-42040-2015 devant réaliser un retrait de 190 cm du côté du n° 159 et devant réaliser un retrait de moindre profondeur et planté du côté du bien faisant l'objet de la demande;
- Les baies de la façade avant sont conservées afin de ne pas dénaturer le style de la façade avant (que le projet veut mettre en valeur). Les baies en façade arrière seront modifiées afin de répondre au RRU tout en permettant un aménagement plus facile des espaces;
- La façade avant (balcons, corniche, toiture etc...) sera remise en état;
- Un enduit sur isolant est prévu pour créer une finition homogène sur la façade arrière;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité des 4 logements, tenant compte de la densité bâtie de la parcelle et du manque d'espaces extérieurs;

Considérant que la demande telle qu'introduite s'écartait du Titre II du RRU en matière de normes minimales d'habitabilité pour les raisons suivantes :

- Titre 2 du RRU - article 10 : Éclairage naturel :
 - Chambre 02 (demi-sous-sol) : Il manque une surface de 10 cm² pour répondre à cette exigence: La baie en façade avant, pour conserver l'esthétique de la façade, ne peut pas être modifiée. La surface confortable de la chambre pourrait être diminuée pour ne pas déroger, mais il semblait plus pertinent pour le demandeur d'offrir un espace plus confortable;
- Titre 2 du RRU - article 4 : Hauteurs sous-plafond :
 - La hauteur sous plafond des pièces habitables de nuit (au demi-sous-sol) est de 241 cm sous plafond. Le projet prévoit de recréer une nouvelle dalle de sol isolée afin de créer un logement plus confortable. La configuration des sous-sol des bâtiments voisins ne permet cependant pas au demandeur de descendre la dalle de sol plus bas;
- Titre 2 du RRU - article 3 : Normes minimales de superficie:
 - Les pièces de séjour du 1^{er} et du 2^{ème} étages ont une surface de 20 m². Néanmoins il s'agit de la rénovation de logements existants, en vue d'améliorer leur confort;
 - La luminosité des différents espaces de vie a été améliorée en centralisant les espaces techniques dans les pièces les plus sombres. Les logements projetés constituent une amélioration de la situation actuelle;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le programme de 4 logements, mais prévoit une nouvelle nomenclature et répartition. Les 3 logements de 1 chambre et le logement de 3 chambres, font place à 1 studio, 2 logements de 1 chambre et 1 logement de 2 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans le gabarit de la maison existante, et prévoit 3 interventions majeures à savoir la création d'une lucarne pour le studio, et d'une terrasse pour le logement duplex inférieur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle ne dispose d'aucun aménagement paysager et de pleine terre en situation actuelle. Le projet propose de créer un espace semi-perméable pour la cour inférieure. La demande ne précise pas la finition des toitures plates supérieures qui méritent d'être verdurisée;
 - chaque logement disposerait d'un espace récréatif extérieur;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle ne dispose pas de garage privatif, toutefois la densification de la maison mérite d'aborder le projet sous le biais de la mobilité et d'en favoriser les modes actifs;
 - la chambre à coucher avant présente peu de qualités d'habitabilité de par le manque d'éclairage naturel, la hauteur sous plafond insuffisante, mais également sa localisation à rue sous le niveau du trottoir ce qui l'entrave des nuisances de la circulation automobile et piétonne. Il s'indique de transformer cet espace en local commun pouvant accueillir les vélos de l'ensemble de l'immeuble;
- 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. Toutefois, vu que la cour arrière sera retravaillée, il s'indique d'y prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
 - le maintien des menuiseries extérieures de la façade principale n'est pas une démarche à soutenir car elle porte atteinte à ses qualités patrimoniales et ne s'inscrit pas dans une démarche de développement durable. Il s'indique de prévoir des menuiseries en bois moulurées de teinte blanche;
 - également, les ferronneries du balcon du 1^{er} étage ont été remplacées par des éléments simplifiés qui appauvrissent la façade. Il s'indique de restituer les ferronneries d'origine;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot sont décrits et motivés ci-après sous la rubrique de la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU;
- Le projet propose également de rendre la cour basse semi-perméable, ce qui est à encourager au sein de cette parcelle sensément bâtie;
- Cependant, la terrasse existante en situation de fait, au rez-de-chaussée, met à mal tout éclairage au sein du niveau bas du duplex tout en ne permettant pas de garantir la pérennité des aménagements paysagers;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - L'immeuble dispose de 4 logements réguliers et le projet propose d'en améliorer les conditions d'habitabilité tout en offrant une mixité en ce qui concerne le nombre de chambres à coucher;
 - Toutefois, ces 4 logements présentent des dérogations au prescrit du Titre II du RRU en matière de hauteur libre sous plafond, d'éclairage naturel et de superficie, ce qui ne peut se concevoir dans le cadre d'un projet de rénovation profonde;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'isolation de la façade arrière de la maison est une démarche à soutenir dans le respect des objectifs de développement durable. Le dépassement de profondeur au regard des constructeurs voisins est peu significatif et permet également d'améliorer la composition architecturale de cette façade délabrée. Toutefois, il s'indique de fournir l'accord des propriétaires des biens mitoyens en ce qui concerne le dépassement du complexe au-delà des axes mitoyens;
 - La terrasse du rez-de-chaussée permet au logement de bénéficier d'un espace extérieur qualitatif. Elle surplombe la cour anglaise desservant la chambre à coucher de ce même logement de sorte à en limiter les nuisances;
 - La terrasse du 2^{ème} étage est un élément perturbateur dans la lecture de la façade et contrevient aux dispositions du Code civil en matière de vues directes vers la propriété voisine, ce qui ne peut se concevoir;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - L'ensemble des décors et aspects patrimoniaux intrinsèques de l'immeuble ont été endommagés ou détruits lors de la première phase de travaux réalisés en infraction, ce qui est très regrettable;
 - La façade avant nécessite de se voir restituer ses qualités patrimoniales d'origine en vue d'une continuité dans le témoignage des constructions datant de l'époque du début du XX^{ème} siècle;

Considérant que les travaux nécessaires à la division en 4 logements auraient dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme;

Considérant que ces actes et travaux ont induit des dérogations et ont aménagé des éléments qui ne peuvent être mis en conformité, tels que la terrasse au rez-de-chaussée;

Considérant que l'ensemble des logements ne présentaient que peu de qualités d'habitabilité et ne comportaient pas suffisamment d'hauteur libre sous plafond, de surface nette éclairante et de superficie plancher au niveau des locaux habitables;

Considérant que les actes et travaux proposés n'amélioreraient pas la situation existante de fait et réduisaient davantage l'apport en éclairage naturel;

Considérant qu'une nouvelle demande en réduisant le programme en matière de nombre de logements et proposant davantage de mixité et améliorant la situation existante, tant au niveau de l'habitabilité, que du traitement et restitution des éléments patrimoniaux de la façade avant, devait être envisagée;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 08/04/2024 :

- Le projet a pour objectif de moderniser et de rendre plus confortables les unités de logement existantes en situation de droit, reconnue par le Collège des Bourgmestre et Echevins, mais ne propose pas d'options pertinentes ;
- De plus, un souplex sera créé au rez-de-chaussée et au demi-sous-sol. Les espaces de voies seront localisés au niveau inférieur tandis que les 2 chambres à coucher seront localisées au niveaux du bel

étage, et cloisonnant fortement celui-ci. La cour en façade arrière sera transformée et aménagée sur un seul niveau et en matériaux semi- perméables (avec graviers). Cette option n'est pas acceptable car n'offre pas de qualités d'habitabilité suffisantes ;

- Le 1^{er} et le 2^{ème} étages seront chacun organisés en appartement une chambre : un séjour de 28 m² aménagé avec cuisine ouverte en partie avant et une grande chambre de 14 m² en partie arrière (avec salle de douche attenante). Les locaux techniques sont prévus entre ces deux espaces. Au deuxième étage, les baies sont agrandies afin de maximaliser l'apport en lumière naturelle dans le séjour, tout en conservant les qualités architecturales de la façade ;
- Un studio est projeté au niveau des combles. Afin de créer un espace plus confortable de 28 m², un chien-assis donnant accès à une terrasse en façade arrière est projeté. Ce chien-assis donnera accès à une terrasse. Cette terrasse sera organisée de manière à respecter, de part et d'autre, les exigences du Code civil en matière de vue (190 cm depuis la limite séparative);
- La façade avant (balcons, corniche, toiture, etc...) sera remise en pristin état, mais le plan joint à la demande n'est pas cohérent avec cette volonté;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - L'immeuble dispose de 4 logements réguliers et le projet propose d'en améliorer les conditions d'habitabilité tout en offrant une mixité en ce qui concerne le nombre de chambres à coucher;
 - Le projet est accompagné d'une transformation de l'immeuble, mieux intégrée à son contexte bâti;
 - La superficie bâtie affectée au logement est sensiblement augmentée, ce qui permet au projet de rencontrer les objectifs de la prescription;

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

- Revoir l'aménagement du logement inférieur en localisant les espaces de vie au niveau bel étage, et une chambre à coucher au niveau bas ;
- Aménager des locaux communs au niveau bas au sein de l'espace situé du côté de la façade avant ;
- Restituer la façade avant conformément à la situation existante de droit (menuiseries extérieures, garde-corps, ...)

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme pourrait être conservé;
- d'être accessoires en ce que l'intégrité patrimoniale de l'immeuble sera conservée au bénéfice de son environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application – reprise de la procédure à la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU;

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, 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 25/09/2024
Objet n° 14

Dossier 16-47552-2024 - Enquête n° 178/24

Situation : Rue de Verrewinkel 294

Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-45160-2020 (installer une pompe à chaleur, modifier les divisions des baies en façade avant, poser des brises soleil orientables avec caisson visible) en application de l'article 102/1 du CoBAT

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47552-2024 introduite en date du 05/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-45160-2020 (installer une pompe à chaleur, modifier les division des baies en façade avant, poser des brises soleil orientables avec caisson visible) en application de l'article 102/1 du CoBAT sur le bien sis rue de Verrewinkel 294;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n° 335bis (29/06/2004) et y déroge;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection du site classé dit « Parc de la Sauvagère »;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article concernant l'implantation qui prescrit "recul de 3m en façade latérale", en ce que la PAC, en raison de ses dimensions, constitue une construction dans cette zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 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 :

05/05/2024 : dépôt de la demande;

23/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/06/2024 : réception des compléments;

07/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : 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'Environnement sollicité en date du 07/08/2024 et émis le 21/08/2024 :

Considérant le projet à savoir (cette demande concerne des ajouts et modifications) :

- Ajout d'une unité extérieure pour la pompe à chaleur principale de la maison;
- Ajout de brises soleil orientables en façade est;
- Remplacement d'une baie vitrée unique de deux étages en deux baies plus petites;

Considérant que la pompe à chaleur vaillant aroTHERM VWL 105/6 ne nécessite pas de permis d'environnement;

Considérant cependant les normes de bruit d'application dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle à savoir (<https://environnement.brussels/citoyen/reglementation/obligations-et-autorisations/bruit-de-voisinage-quelle-legislation>):

	Période A	Période B	Période C
Zone 1	42	36	30

	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

Avis favorable à condition de mettre en place un caisson acoustique afin de respecter les normes de bruit d'application dans la zone;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-45160-2020 et portant sur le bien a été notifié en date du 02/07/2024;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 02/07/2024, et que sa mise en œuvre a été entamée le 06/03/2023 sans interruption de travaux;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de construire une maison unifamiliale passive autonome;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47552-2024 en date du 05/05/2024;

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à construire une maison unifamiliale passive autonome;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-45160-2020 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial, considérant que la maison unifamiliale est maintenue et que les modifications ne portent que sur des éléments techniques améliorant davantage la passivité de l'habitation;
- Que les modifications visées consistent en :
 - L'installation d'une pompe à chaleur de 0,77m³, fixée au sol, à moins de 3m de la limite mitoyenne de droite;
 - La modification de la fenestration en façade avant;
 - La pose de pare-soleil orientables avec caisson visible;

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

- Les modifications au niveau de la façade avant :
 - Autant la fenestration que la pose de pare-soleil, ne suscite aucune objection;
 - En effet, ces modifications font partie du langage architectural de la façade et permettent d'améliorer encore la passivité recherchée pour cette habitation unifamiliale;
- La pose de la pompe à chaleur, induit cependant une dérogation au permis de lotir;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir, dérogation à l'implantation :
 - L'unité de pompe à chaleur est implantée en zone de retrait latéral de 3m, en contrebas de la parcelle mitoyenne qui se compose d'un chemin d'accès;
 - Bien que considéré comme une construction en zone de retrait latéral et dérogatoire au permis de lotir, l'implantation proposée pour cette unité PAC, convient au mieux afin de limiter les nuisances sonores et rester discrète tant par rapport à l'espace publique que pour les parcelles voisines et mitoyennes;
 - Considérant qu'en séance, le demandeur fait la démonstration de l'implantation idéale pour limiter les nuisances par rapport aux voisins et considérant qu'en effet, un déplacement de cette unité vers la façade arrière, impacterait davantage de voisins, à savoir, le n°294B et le n°292, alors qu'à l'implantation prévue, elle est située à plus de 25m de toute habitation, et en plus de sa pose sur pieds élastomère, permettant de limiter les vibrations, l'impact en terme de nuisance sonore est limité;
 - Cependant afin de garantir la quiétude dans le temps, un caisson acoustique doit être prévu;

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

- Prévoir un caisson acoustique suivant les références fournies par le service de l'Environnement,

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au permis de lotir.