

Séance du 29 mai 2024 /Zitting van 29 mei 2024
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement dossier n°PE-10703-2022
Situation : Chaussée de Saint-Job 265-273
(Exploitation d'un immeuble de logements : Exploitation d'un parking)
- 2) 104/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.420-2024
Situation : Clos du Drossart 28
(Mettre en conformité la construction d'une véranda)
- 3) 113/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.361-2023
Situation : Rue de Calevoet 49
(Construire deux lucarnes et une extension arrière, modifier la typologie architecturale et transformer l'aménagement intérieur de l'habitation)
- 4) 103/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.470-2024 (art.177)
Situation : Rue des Fidèles 32
(Supprimer les emplacements de parking de la cour intérieure et construire un car-port approprié pour 14 véhicules et une douzaine de vélos)
- 5) 112/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.381-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 1486
(Démolir la "serre" et construire un immeuble principalement résidentiel à front de rue, évider l'intérieur d'îlot, réhabiliter et agrandir une maison unifamiliale en intérieur d'îlot)
- 6) 105/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.418-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 837-839-841
(Changer l'affectation d'un commerce en restaurant (commerce de type HoReCa), modifier l'emplacement de l'escalier vers le sous-sol, supprimer deux garages et le local vélo et modifier la façade)
- 7) 114/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.317-2023
Situation : Avenue Léo Errera 39
(Créer une extension, régulariser les modifications structurelles intérieures, créer une nouvelle terrasse, implanter une piscine naturelle et transformer un garage en pool house)
- 8) 116/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.163-2023
Situation : Vieille rue du Moulin 259
(Construire un bassin de nage et régulariser l'aménagement de chemins imperméabilisés, la pose de palissades en bois de ton noir le long des limites parcellaires, la pose d'un portail à l'alignement et la construction de terrasses)
- 9) 109/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.430-2024
Situation : Rue Général Mac Arthur 42
(Créer un volume vitré avec nouvel escalier donnant accès à la terrasse au 3^{ème} étage, régulariser un chien-assis au 4^{ème} étage et modifier la baie de l'entre-sol en porte fenêtre)
- 10) 110/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.296-2023
Situation : Rue du Coq 33
(Transformer une maison unifamiliale, isoler la façade arrière, une partie du sol et la toiture et mettre en conformité les modifications au niveau de la façade avant et de la zone de recul et mettre en conformité l'abattage d'un arbre)

- 11) 107/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.456-2024
Situation : Avenue de la Princesse Paola 9
(Perméabiliser l'allée du garage et régulariser: l'aménagement des combles, l'installation de deux velux, la rénovation de l'extension en façade arrière et pose de nouveaux châssis, le changement de tous les châssis existant à l'identique et l'installation de ventilation dans la pièce en sous sol et dans la cuisine)
- 12) 111/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.440-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 1087
(Mettre en conformité l'aménagement d'un appartement dans les combles, la construction d'une lucarne et d'un volume de WC)
- 13) 115/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.464-2024
Situation : Rue de la Cueillette 38
(Transformer et rénover une maison unifamiliale)
- 14) 117/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.352-2023
Situation : Rue de Boetendael 78
(Changer l'affectation d'un commerce (café) en logement, isoler les façades et mettre en conformité la modification des deux appartements 1 chambre dans les combles au profit de 3 studios)
- 15) 106/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.451-2024
Situation : Avenue Coghen 191
(Rénover, étendre en façade arrière une maison de maître et abattre un sapin)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 29/05/2024
PE-10703-2022
Objet n°01

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10703-2022
Situation	Chaussée de Saint-Job 265 - 273
Demandeur	ACP chaussée de Saint-Job 265-273
Objet	exploitation d'un parking et des chaudières
P.R.A.S.	espaces structurants, zones d'habitation
Enquête publique	Du 15/04/2024 au 14/05/2024 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que :

- la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;
- il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement d'immeuble de logements ;
- il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- une partie des emplacements de parking couverts sont à l'heure actuelle insalubres (suite à un problème d'infiltrations). Considérant cependant que le demandeur prévoit de restaurer le parking à cet endroit et de continuer à exploiter ces emplacements ;
- toutes les chaufferies du site fonctionnent maintenant au gaz mais que cependant les citernes mazout enterrées sont encore présentes et potentiellement exploitables ;
- il a été constaté qu'un local accolé au parking couvert (niveau -2) n'est séparé du parking qu'au moyen d'une planche de contreplaqué et d'une porte en bois non Rf et sans dispositif de fermeture automatique ;
- il a été constaté qu'aucune porte d'accès des chaufferies n'est équipé d'un dispositif de fermeture automatique ;
- il a été constaté l'absence de pictogrammes indiquant les voies d'évacuation dans le parking couvert.

AVIS FAVORABLE à condition de :

- réhabiliter les emplacements de parking couverts actuellement insalubres ;
- faire vider, dégazer les anciennes citernes mazout, de les faire nettoyer et évacuer ou inerte, ce en respectant les procédures imposées par Bruxelles Environnement pour la mise hors service de citernes mazout enterrées ;
- cloisonner le local du niveau -2 donnant sur le parking par des parois (R)EI 60 et des portes EI1 30 sollicitées à la fermeture ;
- équiper les portes d'accès des deux chaufferies d'un dispositif de fermeture automatique ;
- apposer des pictogrammes indiquant les voies d'évacuation dans le parking couvert.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/05/2024
Objet n°02

Dossier 16-47420-2024 - Enquête n°104/2024

Situation : Clos du Drossart 28

Objet : mettre en conformité la construction d'une véranda

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47420-2024 introduite, en date du 06/02/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une véranda sur le bien sis Clos du Drossart 28 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°11 du permis de lotir (PL) n° 210 délivré le 06/04/1970 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°3.c - implantation qui prescrit "suivant indications au plan, à savoir 12m", en ce que la véranda porte la profondeur à 12,50m;
 - non-respect de l'article n°3.e - gabarit qui prescrit "la construction d'annexes est interdite", en ce que la demande porte sur la mise en conformité de la construction d'une annexe;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PdL :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la véranda dépasse la profondeur des deux biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Bruits de forage (non pertinent dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme) ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/02/2024 : dépôt de la demande;

26/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2024 : réception des compléments;

03/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel ;
- le clos, couvert par la permis de lotir n°210, est constitué de maisons groupées de gabarit R+2 avec toiture plate ;
- la maison sur laquelle porte la demande, fait partie d'un groupe de 4 maisons formant un ensemble, avec un gabarit R + 2 et toiture plate et d'une typologie clairement identifiée des années 1970;

- Cet ensemble a été bâti postérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS n°34, abrogé depuis, ainsi que conformément au permis de lotir n°210, toujours en vigueur, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-26813-1972 ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-38198-2007 a octroyé la construction d'un étage en recul avec un recouvrement en bois, au niveau du n° 26, mitoyenne au n° 28 ;

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

- La mise en conformité de la construction d'une annexe de type véranda, avec une couverture en polycarbonate translucide ;

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

- La demande n'a pu être introduite en application de l'article 330,§3 du CoBAT, visant les régularisation simplifiées, considérant que la véranda a été construite dans les années 1980, postérieurement à l'entrée en vigueur du permis de lotir et y dérogeant, puisqu'en effet, le groupe de 4 maisons a été construit suite à l'octroi du permis de lotir, n° 210 ;
- L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
- L'implantation de cette véranda outre les dérogations tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au permis de lotir, est peu souhaitable, et constitue un second jour pour les espaces de séjour et ne participe d'ailleurs pas, à ces espaces de séjour ;
- Il est également à noter que les espaces habitables, proposent suffisamment de surface qualitative et que cette véranda n'apporte pas davantage d'espace utilisable ;
- Par ailleurs, au regard de son année de construction, dans les années 1980, l'ouvrage ne peut plus être considéré comme pérenne et qualitatif ;

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

- Art. 126§11, 1° du CoBAT : Dérogation à un permis de lotir, articles 3.c et 3.e et Art. 126§11, 2° dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, article 4 du Titre I :
 - Au regard du prescrit du permis de lotir, la construction d'annexes est interdite, considérant la volonté du permis de lotir de créer et maintenir des ensembles homogènes ;
 - Il est à noter qu'au niveau du n°26, l'ajout d'un étage en recul, avec un recouvrement en bois, a significativement grevé l'unité et l'harmonie de l'ensemble des maisons, et constitue une excroissance non intégrée et non cohérente ;
 - Considérant la volonté de davantage se conformer aux prescrits du permis de lotir par rapport à leurs volontés initiales, cette excroissance est regrettable et ne doit pas constituer de précédant pour les autres maisons de ce groupe et des groupes environnant ;
 - Dès lors, l'interdiction de construction d'annexes, la dérogation quant à la profondeur de 50cm, correspondant aux articles du permis de lotir et considérant la dérogation à la profondeur visée par le Règlement Régional d'Urbanisme, la demande de mise en conformité ne peut être envisagée et il y a lieu de restituer la situation existante de droit en démontant la véranda en infraction ;

Considérant en guise de conclusion, que la mise en conformité de la véranda vétuste, telle qu'existante ne peut être acceptable mais qu'une proposition d'une annexe en matériaux plus pérennes, servant réellement à l'habitabilité des espaces de séjour et de cuisine, permettant un éclairage naturel optimal des espaces de vie, et dont la profondeur est limitée à la stricte profondeur des volumes de rangement extérieurs, pourrait être envisagée ;

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 29/05/2024
Objet n°03

Dossier 16-47361-2023 - Enquête n°113/2024

Situation : Rue de Calevoet 49

Objet : construire deux lucarnes et une extension arrière, modifier la typologie architecturale et transformer l'aménagement intérieur de l'habitation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47361-2023 introduite, en date du 22/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire deux lucarnes et une extension arrière, modifier la typologie architecturale et transformer l'aménagement intérieur de l'habitation sur le bien sis Rue de Calevoet 49 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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°6 §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que la hauteur de l'extension (comprise dans la profondeur maximale autorisée) dépasse le profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'extension va engendrer la construction d'un mur mitoyen haut de 3,50 m du côté du voisin n°47 qui va réduire la largeur du terrain voisin physiquement et visuellement, diminuer la luminosité et donner un sentiment d'étouffement ;*
- *La terrasse induit une perte d'intimité du jardin voisin et de la chambre voisine ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/12/2023 : dépôt de la demande;

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

21/02/2024: réception des compléments;

29/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel ;
- Dans ce quartier, la rue de Calevoet est une artère étroite dont la perspective est structurée par des fronts bâtis continus ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande bénéficie d'une importante profondeur d'environ 50 m et d'une largeur variant entre 5,50 m et 10 m. Il s'agit d'une parcelle densément végétalisée;
- la maison n°49 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale mitoyenne implantée à l'alignement. Elle présente un gabarit R+1+T. La maison est conforme à la situation de droit (PU n°16-47361-2023). Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton rouge, de châssis

- en bois blanc, d'une porte d'entrée en bois de ton rouge, d'un soubassement en pierre blanche, de seuils en pierre bleue, d'une corniche en bois de ton rouge et d'une toiture en tuiles de ton terre cuite ;
- La maison de droite (n°47) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton blanc, de menuiseries en bois de ton bleu, de seuils en brique, d'un soubassement de ton brique et d'une toiture en ardoise ;
 - La maison de gauche (n°51) présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle présente un gabarit R+1+ Toit à la mansarde. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, de menuiseries de ton noir modifiées sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, d'un soubassement en pierre bleue, de seuils en pierre bleue et d'une toiture en tuiles de ton rouge accueillant des panneaux photovoltaïques ;

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

- La démolition de l'extension arrière accueillant un WC;
- La construction d'une nouvelle extension en façade arrière de dimensions 5,44 m X 5 m et d'une hauteur de 3,50 m ;
- L'aménagement d'une terrasse de 7,9 m² sur la toiture de l'extension, le solde étant aménagé en toiture végétale non-accessible ;
- L'aménagement des combles avec une chambre et une salle de bain ;
- La construction de 2 lucarnes en Trespa en façades avant et arrière ;
- La modification de la typologie architecturale de la façade avant par le remplacement des châssis en aluminium de ton gris foncé ;

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

- Le programme de la maison est modifié en ce qu'une chambre et une salle de bain supplémentaires sont créés ;
- Le gabarit de la maison est augmenté en ce que la hauteur de faîte est augmentée ;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par la création de lucarnes et la modification des châssis bois blanc en châssis aluminium de ton gris;

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

- Considérant que la maison visée par la demande est une maison de dimensions modestes ;
- Considérant que la parcelle sur laquelle se situe la maison présente d'importantes dimensions ;
- Considérant que l'extension arrière au rez-de-chaussée améliore les conditions d'habitabilité de la maison en ouvrant davantage le séjour sur le jardin ;
- Considérant que l'extension ne porte aucunement préjudice au jardin ;
- Considérant que la profondeur de l'extension s'implante dans les limites de la profondeur maximale autorisée par le RRU c'est-à-dire ne dépassant pas le voisin n°47 de plus de 3 m en profondeur ;
- Considérant qu'en respectant cette profondeur maximale, l'extension déroge à la hauteur par rapport au voisin n°51 sur la partie jouxtant sa cour ;
- Considérant l'orientation de la cour de ce voisin et la nouvelle extension du projet, l'impact d'ombrage est très limité sur ce voisin ;
- Considérant que l'extension dans ces dimensions est acceptable ;
- Considérant que bien que la terrasse du 1^{er} étage respecte le code civil, elle génère cependant un effet mirador sur le voisin n°47 ;
- Considérant la position du séjour au rez-de-chaussée, les dimensions importantes du jardin et l'effet mirador qu'elle peut générer, la terrasse n'est pas acceptable ;
- Considérant que l'aménagement d'une toiture végétale sur l'ensemble de l'extension améliore les qualités paysagères de cette extension, participe à la gestion des eaux et s'intègre dans le caractère paysagé de l'intérieur de l'ilot;
- Considérant que la construction d'une lucarne en façade avant ne s'inscrit pas dans la typologie de la toiture à la Mansart et génère un détail technique peu qualitatif;
- Considérant, de plus, que cette lucarne n'a pas une utilité essentielle pour la salle de bain ;
- Considérant que bien que la lucarne en façade arrière bénéficie d'importantes dimensions, elle permet d'aménager une chambre aux dimensions confortables et répondant au bon aménagement des lieux et s'ouvrant vers le jardin ;
- Considérant que la mise en place d'un cadre en Trespa accentue l'impact visuel de cette lucarne ;
- Considérant que la plupart des menuiseries de la rue sont de ton blanc et que le voisin mitoyen n°51 a modifié ses châssis en infraction, la mise en place de châssis de ton gris foncé n'est pas qualitative dans la mesure où la corniche est maintenue en rouge;

- Considérant que le projet ne génère pas une façade homogène ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que la hauteur de l'extension (comprise dans la profondeur maximale autorisée) dépasse le profil mitoyen le plus haut au niveau de la partie jouxtant la cour du voisin n°51;
 - l'impact de ce dépassement est limité en raison de :
 - l'orientation est de l'annexe arrière ;
 - du fait qu'elle ne concerne que la partie jouxtant la cour ;
 - du fait que l'annexe s'implante dans les limites maximum imposées par le RRU ;
 - du fait qu'il n'hypothèque pas le jardin du voisin n°51 et du n°47 ;

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

- Prévoir des menuiseries en bois de ton brun ou blanc en façade avant s'accordant davantage à la typologie de la rue et harmoniser la teinte de la corniche à celle des menuiseries ;
- Supprimer la terrasse du 1^{er} étage et prévoir une toiture végétale sur l'ensemble de la toiture de l'extension ;
- Supprimer la lucarne en façade avant et prévoir à la place une fenêtre de toit plus respectueuse de la typologie de la toiture ;
- Diminuer l'impact visuel de la lucarne arrière et étudier un détail technique approprié ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension et l'aménagement intérieur sont acceptables ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne visent que les menuiseries, la toiture et la terrasse ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- 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, Titre I, article n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/05/2024
Objet n°04

Dossier 16-47470-2024 - Enquête n°103/2024 – Article 177 CoBAT

Situation : Rue des Fidèles 30-32

Objet : Supprimer les emplacements de parking de la cour intérieure et construire un car-port approprié pour 14 véhicules et une douzaine de vélos

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47470-2024 introduite auprès de URBAN-DU, en date du 06/10/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à supprimer les emplacements de parking de la cour intérieure et construire un car-port approprié pour 14 véhicules et une douzaine de vélos sur le bien sis Rue des Fidèles 30 - 32;

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine industriel « Irismonument » et partiellement en ZICHEE ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - o Prescription générale 0.6 – Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - o Prescription particulière 2.5.2° - Modification des caractéristiques urbanistiques en ZH + 2.5.3° et 2.5.4° ;
- Application de l'article 207 §1 al 4 du CoBAT : Bien à l'inventaire (uniquement avis CC) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/04/2024 au 02/05/2024 inclus, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été émise ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/10/2023 : dépôt de la demande auprès de Urban-DU ;

13/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/02/2024 : réception des compléments;

03/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances Communales – Notification de la demande d'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis SIAMU du 03/04/2024 (réf : CP.2024.0242/1) favorable conditionnel ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Considérant que la parcelle cadastrée 34D18 dont il est question est composée de deux parties :

- o La partie de gauche, le n°30 de la rue des Fidèles, est un bâtiment de plain-pied, avec toitures en pente, affecté à un magasin communal et repris à l'inventaire. Il dispose d'une entrée directe à rue.
- o La partie de droite, le n°32, est une cour bordée d'appentis, en mitoyens, pour camionnettes et matériaux de la commune d'Uccle ; cette cour dispose d'un accès direct à rue par un double portail métallique ;

Considérant que cette parcelle est implantée en plein centre de la commune d'Uccle, à deux pas de la Place Saint-Pierre, en zone fortement urbanisée et partiellement en ZICHEE ;

Considérant que les services communaux ont déménagé en 2022 ; que la cour du n°32 de la rue des Fidèles n'est plus occupée par le dépôt communal et est vide d'emploi ;

Considérant que l'affectation licite liée à la parcelle est de l'équipement d'intérêt collectif et de service public.

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

Considérant que la demande vise à supprimer les anciens entrepôts de la cour intérieure de l'ancien dépôt communal et construire un car-port pour 14 véhicules et une douzaine de vélos qui seront proposés à la location aux riverains ;

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

Situation projetée :

Considérant que le projet prévoit de supprimer les anciens entrepôts de la cour intérieure de l'ancien dépôt communal et de construire un car-port pour 14 véhicules et une douzaine de vélos ;

Considérant que le nouveau car-port présente une toiture verte semi-intensive ;

Considérant que la cour existante, constituée de pavés de porphyre hétéroclites, est complétée par des pavés dans une première partie de la surface bétonnée située en partie avant qui sera démolie ;

Considérant qu'une zone en pleine terre avec son massif drainant sera aménagée dans la deuxième partie de cette zone bétonnée ;

Considérant que le portail existant est démoli et remplacé par un nouveau portail métallique ouvrant en 2 parties et de hauteur égale au muret à rue existant (2,20 m de hauteur totale sur une largeur de 4,06 m de passage) ;

Considérant qu'en termes de démolitions, le projet prévoit la démolition des annexes anciennes, implantées le long des limites mitoyennes de la parcelle ;

Considérant qu'il s'agit de auvents (structure et toiture, sans fermeture côté cour pavée), dont l'état n'est que peu documenté dans la demande (pas de photos de détails ou de rapport de stabilité) ;

Considérant que l'état de vétusté n'est pas démontré par le demandeur et que ces structures ne sont pas de nature à présenter un danger pour quiconque dans l'immédiat ;

Considérant l'impact environnemental lié à toute démolition ;

Considérant que toute démolition doit être étayée et évaluée à l'aune de la qualité du projet proposé ;

Qu'en l'occurrence ici, la qualité du projet proposé n'est pas démontrée ;

Considérant dès lors que ces démolitions ne sont, à ce stade, pas acceptables ;

Considérant qu'en termes de programme, le projet consiste en la construction d'un car-port de 14 emplacements pour voitures et de 12 emplacements pour vélos pour une surface de 224,08 m² en intérieur d'îlot, en zone d'habitation ;

Considérant que cette parcelle se situe dans le centre commercial d'Uccle ; que ce quartier est soumis à une forte pression en matière de stationnement pour les riverains, étant donné la présence de ce pôle commercial mais également la suppression de nombreuses places de parking publics à la chaussée d'Alsemberg du fait de son réaménagement récent ;

Considérant que le projet présenté n'est pas qualitatif en ce que cette dent creuse mériterait une étude plus approfondie et que la nécessité de parking rencontrée par la commune devrait pouvoir trouver des réponses plus adéquates que celle-ci ;

Considérant qu'en termes d'affectation, la construction de ce car-port ne peut être considérée comme de l'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant qu'en effet, il est avéré que l'intention du demandeur est de louer ces emplacements à des riverains et non de les mettre à disposition du public de manière gratuite ;

Considérant dès lors la dimension commerciale de ce projet, il ne peut être considéré que l'affectation à donner à ce car-port soit de l'équipement ;

Considérant dès lors que la prescription 0.7 du PRAS, invoquée par le demandeur dans sa note explicative, ne peut être d'application ici ;

Considérant que la zone d'habitation, telle que définie par le PRAS, ne peut accueillir ce type de fonction ;

Qu'en effet, les prescriptions de la zone d'habitation autorisent des commerces au rez-de-chaussée des immeubles, en-dehors des liserés de noyaux commerciaux, ce qui est le cas ici ;

Considérant cependant que le projet ne peut être considéré comme un immeuble au sens strict du terme ;

Considérant également que cette prescription 2.3 précise que ceci est possible si les conditions locales le permettent, ce qui n'est pas le cas ici ;

Considérant en effet les nuisances évidentes qui seront provoquées par une fonction de parking à ciel ouvert au sein de cette parcelle en intérieur d'îlot et qui ne sont pas compatibles avec la fonction de logement ;

Considérant qu'en effet, une fonction de parking au sein de cette parcelle en intérieur d'îlot est susceptible d'engendrer de nombreuses nuisances pour les riverains (bruit des moteurs, crissement des pneus, gaz d'échappement, lumière des phares, claquement des portes, bruit des vantaux lors de l'ouverture et de la fermeture de la grille, ...);

Considérant que le changement de fonction entre un dépôt communal, utilisé uniquement en journée, et un parking mis en location, utilisé 24h/24 et 7j/7 n'est pas acceptable en termes de nuisances pour les riverains;

Considérant dès lors que le projet ne s'inscrit pas dans la prescription 2.3 du PRAS;

Considérant qu'il n'est pas possible de déroger au PRAS;

L'affectation n'est pas compatible avec la zone et le projet ne peut être accepté en l'état;

Considérant qu'en termes d'implantation, le projet utilise l'espace disponible à son maximum afin d'implanter un maximum de véhicules à l'air libre en intérieur d'îlot, ce qui va à l'encontre de toutes les préoccupations régionales en la matière;

Considérant qu'en termes de volumétrie, le car-port proposé est plus haut et plus imposant que les appentis existants et sera donc visible depuis l'espace public, par-dessus le mur de clôture à rue;

Considérant en effet, que la légende du plan 8A précise que le volume existant des auvents et des appentis cumulent un volume de 729 m³ et que le nouveau car-port présente un volume de 866 m³;

Considérant cependant que les plans fournis, tant pour la situation de fait que pour la situation projetée ne correspondent pas à la réalité; que les anciens appentis, la grille existante, les grillages au-dessus du mur de clôture à rue ne sont pas représentés sur les façades de la situation de fait; que les nouveaux volumes n'apparaissent pas sur les façades de la situation projetée, or, ils devraient apparaître en arrière-plan;

Considérant dès lors que les plans n'étant pas corrects, il est difficile d'évaluer l'impact réel du projet sur l'espace public et sur son environnement bâti et non bâti;

Considérant qu'en termes de matérialité, le car-port présente une structure colonnes-poutres en béton avec toiture plate végétalisée;

Considérant que l'utilisation de toitures vertes semi-intensives permet d'améliorer l'esthétique des structures visibles depuis les immeubles voisins qui surplombent la parcelle;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet ne rejette pas les eaux pluviales dans l'égout public;

Considérant en effet que la toiture plate du car-port est une toiture verte semi-intensive de 25 cm d'épaisseur; que ces toitures vertes servent de surfaces d'infiltration;

Considérant également que le surplus des eaux de pluie qui ne serait pas contenu par la toiture verte est naturellement dirigé vers un volume tampon à créer sous la forme d'une zone de pleine terre de 37,9 m² traitée en massif drainant de 50 cm à 1m d'épaisseur;

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

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.6 du PRAS – Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation;

Considérant que le projet tel que présenté, même s'il apporte une qualité esthétique en proposant des toitures végétalisées et paysagère en aménageant une petite zone de pleine terre au sein de la parcelle, impacte l'intérieur d'îlot par l'augmentation des volumes construits mais aussi et surtout par l'augmentation des nuisances pour les riverains;

Considérant en effet que le changement d'utilisation de cette parcelle, de dépôt communal à parking sous car-port (donc à ciel ouvert en termes de nuisances), n'est pas une amélioration pour les riverains et donc pour l'intérieur d'îlot;

Considérant que la demande est également soumise à la prescription particulière 2.5.2° du PRAS - Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation;

Considérant que le projet tel que présenté modifie le cadre urbain environnant mais que les plans incorrects fournis avec la demande ne permettent pas d'évaluer l'impact réel du projet sur l'espace public et sur son environnement bâti et non bâti;

Considérant cependant que le projet propose des volumes de même type que les volumes existants, le cadre urbain s'en trouvera modifié sans être bouleversé radicalement;

Considérant que la demande ne répond pas à la prescription 2.5.3 du PRAS° qui impose que la nature des activités soit compatible avec l'habitation ;

Considérant l'ensemble des nuisances possibles évoquées précédemment, la fonction de parking en intérieur d'îlot n'est pas compatible avec la fonction de logement ;

Considérant que la demande ne répond pas non plus à la prescription 2.5.4 du PRAS° qui impose que la continuité du logement soit assurée ;

Considérant en effet que le projet ne propose pas de logement mais uniquement du parking à ciel ouvert ;

Considérant que la demande est soumise à l'article 207 du CoBAT, à savoir Bien à l'inventaire, en ce que les bâtiments présents sur le site sont repris à l'inventaire et sont donc soumis à un passage en commission de concertation, ce qui est le cas ici ;

Considérant cependant que le projet se concentre sur la cour existante et non sur le bâtiment présent sur la parcelle ;

Qu'il n'a donc pas d'impact immédiat sur le bâtiment repris à l'inventaire ;

Considérant en guise de conclusion :

Le projet ne peut être approuvé ;

L'affectation proposée ne peut s'envisager sur cette parcelle puisqu'il ne peut être admis qu'il s'agisse d'un équipement et qu'il n'est pas possible de déroger au PRAS ;

Outre cette incompatibilité de l'affectation avec la réglementation en vigueur, les nuisances engendrées par une fonction de parking à ciel ouvert en intérieur d'îlot dans une zone d'habitation à grande densité sont inacceptables ;

Si une fonction de parking doit être développée au sein de cette parcelle, elle devra l'être au sein d'un bâtiment fermé, compatible avec les affectations possibles dans cette zone et implanté en harmonie avec son contexte bâti et non bâti.

Avis DEFAVORABLE non-unanime de la Commission de concertation.

La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

Séance du 29/05/2024

Objet n°05

Dossier 16-47381-2024 - Enquête n°112/2024

Situation : Chaussée de Waterloo 1486

Objet : démolir la "serre" et construire un immeuble principalement résidentiel à front de rue, évider l'intérieur d'îlot, réhabiliter et agrandir une maison unifamiliale en intérieur d'îlot

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 12/06/2024 pour analyse technique du projet.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/05/2024
Objet n°06

Dossier 16-47418-2024 - Enquête n°105/2024

Situation : Chaussée de Waterloo 837 à 841

Objet : changer l'affectation d'un commerce en restaurant (commerce de type HoReCa), modifier l'emplacement de l'escalier vers le sous-sol, supprimer deux garages et le local vélo et modifier la façade

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47418-2024 introduite, en date du 05/02/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un commerce en restaurant (commerce de type HoReCa), modifier l'emplacement de l'escalier vers le sous-sol, supprimer deux garages et le local vélo et modifier la façade sur le bien sis Chaussée de Waterloo 837 à 841 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, liseré de noyau commercial, zone de servitude au pourtour des bois et forêts, zone d'habitation;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et 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 n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Lest actes et travaux sont essentiellement intérieurs, seule la porte de garage est supprimée au profit d'une grande baie vitrée ;
- Par ailleurs, l'immeuble est séparé de la zone Natura 2000 par une large voirie, la chaussée de Waterloo ;

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°0.4 Garages qui prescrit "Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement. Voir la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction et la circulaire n° 27.2 du 25 juin 1970", en ce que la demande prévoit de supprimer les deux garages dédiés aux logements;
 - non-respect de l'article n°4.1 Destination de la zone d'habitat avec front commercial qui prescrit "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", en ce que la demande prévoit un restaurant avec ouverture de type « nuit »;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *risque d'augmentation des nuisances sonores ;*

- nuisances olfactives ;
- risque d'augmentation de la surcharge en parking ;
- trop peu d'emplacements vélos prévus ;
- risque de dégradation de l'attractivité du quartier avec déjà trop de restaurants qui ont fermés leurs portes ;
- le bâtiment existant manque d'entretien ;
- opposition au changement d'affectation ;
- proposer une affectation présentant moins de nuisances et plus utile au quartier résidentiel ;
- craintes d'une installation de terrasse pour la clientèle et des nuisances liées ;
- quid de la gestion des déchets ?

Considérant que la demande déroge également à l'article 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les emplacements de vélos et à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le nombre d'emplacements de parking pour un immeuble à logements multiples, 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 :

05/02/2024 : dépôt de la demande;

23/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/03/2024 : réception des compléments;

19/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/04/2024 et émis le 28/04/2024 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- Les gabarits et les typologies des constructions y sont variés (R+1+T à R+4+T);
- Au niveau de la chaussée de Waterloo, la typologie bâtie comporte également des gabarits plus importants, entre R + 3 et R + 5, des rez-de-chaussée commerciaux avec logements aux étages;
- Le long de l'avenue Beau-Séjour, la typologie est caractérisée par des plus petites constructions, essentiellement de logement et de gabarit R + 1 + Toiture à versants;
- Le bâtiment est situé sur une parcelle formant un angle, au droit de l'avenue Beau-Séjour et de la chaussée de Waterloo en face de la portion boisée du bois de la Cambre;
- L'immeuble concerné par la demande, a été construit au début des années 2000, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-35636-2002, pour un immeuble mixte de commerce au rez-de-chaussée et de six appartements aux étages ;
- Actuellement, le rez-de-chaussée commercial est à l'abandon et les devantures sont taguées ;
- L'immeuble de droite, du côté de la chaussée de Waterloo est un immeuble résidentiel et la maison de gauche, du côté de l'avenue Beau-Séjour est une petite maison unifamiliale, faisant partie d'un ensemble ;
- La parcelle n'est bâtie que sur l'angle et comporte un vaste jardin qui se développe en intérieur d'îlot et qui n'est accessible que via le commerce ;

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

- La modification structurelle du rez-de-chaussée, et le réaménagement spatial ;
- Le déplacement de l'escalier vers le sous-sol ;
- La suppression des deux garages, au profit d'une cuisine ouverte ;
- La suppression de la porte de garage au profit d'une nouvelle devanture ;

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

- en matière de programme :
 - bien que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée et la surface commerciale, la suppression des deux garages, impacte l'habitabilité des logements aux étages ;
 - la modification de la destination du commerce, en restaurant, commerce de type HoReCa est envisageable pour autant que l'habitabilité des logements n'en soit pas grevée ;
 - avec le déplacement de l'escalier, une partie du sous-sol, est plus aisément accessible, afin d'aménager les espace sanitaires, autant pour la clientèle que pour le personnel ;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet ne prévoit aucune modification de la volumétrie, de l'emprise ou de l'imperméabilisation ;
 - seule la porte de garage au niveau de l'enveloppe extérieure est supprimée ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste attaché à la surface commerciale, cependant, au regard des dispositions du PPAS autant que par rapport au bon aménagement des lieux, il ne peut être envisagé d'utiliser ce jardin à des fins commerciales, et celui-ci devra rester végétalisé avec des aménagements paysagers ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la suppression des deux garages, se fait au profit de l'agrandissement de la surface commerciale, induisant des lors des dérogations tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La notice explicative indique des horaires d'ouverture, à savoir de 9h à minuit, ce qui ne correspond, en aucun cas à la volonté du PPAS de préserver la tranquillité du voisinage ;
 - Les horaires, sont visés par le permis d'environnement et non par le permis d'urbanisme ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS, article 0.4 – garages, articles 17 du Titre II et 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Considérant que le permis de 2002 avait été octroyé entre-autre parce que le bâtiment proposait au moins deux garages pour les six logements et bien qu'inférieurs en nombre, la dérogation avait été octroyée, en raison de l'accessibilité de la zone et en raison de la présence d'un local vélo, permettant de palier à l'insuffisance de parking ;
 - Dès lors, la suppression de ces deux garages ainsi que du local vélo, aggrave une situation dérogatoire, tant au niveau du PPAS que du Règlement Régional d'Urbanisme et ne peut en aucun cas être acceptable ;
 - D'autant plus que le rez-de-chaussée, n'est plus en mesure de proposer un espace de stockage des vélos et poussettes ;
 - Considérant également qu'une zone de livraison doit être aménagée en voirie, induisant des nuisances pour le voisinage et la fluidité de circulation, l'espace de garage peut être mutualité avec une zone de livraison intérieure, puisque tel qu'expliqué en commission de concertation, le parking de l'immeuble voisin est relié au bâtiment concerné par la demande, via la zone de parking et à la jouissance des habitants de l'immeuble ;
 - L'analyse tient également compte de l'évolution de cet accord entre propriété et d'une éventuelle fermeture entre les deux bâtiments au niveau du parking, et demande de maintenir au moins deux garages et stockage des vélos avec une éventuelle mutualisation pour les livraisons ;
- 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 et article 126§11, et dérogation à un PPAS, article 4.1 concernant la destination:
 - bien qu'un restaurant, puisse être envisagé, il y a lieu de tenir compte de la volonté du PPAS de limiter les nuisances d'un certain type de commerces, par rapport au voisinage ;
 - considérant que l'avenue Beau-Séjour est résidentielle et qu'un commerce de type HoReCa, avec une ouverture large des horaires et sur l'ensemble de la semaine, est susceptible d'induire des nuisances sonores, en soirée et de nuit, et que les permis d'urbanisme ne peuvent juger en matière d'horaire mais uniquement en terme d'affectation, et qu'il y a lieu de considérer l'évolution de la demande commerciale ;
 - considérant dès lors, que ce type d'affectation avec une occupation diurne et nocturne, est susceptible de porter préjudice, tant au niveau de l'avenue Beau-Séjour que pour les logements des étages, le changement de destination, vers un commerce de type restaurant (HoReCa) ;
 - considérant cependant, que les nuisances peuvent être uniquement limitées à l'intérieur du commerce, pour autant que le jardin reste strictement non accessible à des fins commerciales ;
 - Considérant également que la nécessité de maintien des deux garages et espace de stockage des vélos, permet de limiter l'offre commerciale en terme de nombre de couverts et des lors des nuisances d'occupation et aux abords en voirie ;
 - L'aménagement de la surface commerciale doit être dès lors revue ;

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

- Maintenir l'espace des deux garages et de l'espace de stockage des vélos ;
- Prévoir une mutualisation de cet espace pour les livraisons ;
- Revoir l'aménagement du plan intérieur en réduisant la surface allouée au commerce de type HoReCa ;
- Indiquer au niveau des plans, que le jardin est non-accessible à des fins commerciales ;

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 s'agit d'aménagements intérieurs et affectation de jardin ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les nuisances sonores doivent être limitées ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les garages doivent être conservés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation à l'article 0.4 du PPAS, 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 29/05/2024
Objet n°07

Dossier 16-47317-2023 - Enquête n°114/2024

Situation : Avenue Léo Errera 39

Objet : créer une extension, régulariser les modifications structurelles intérieures, créer une nouvelle terrasse, implanter une piscine naturelle et transformer un garage en pool house.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47317-2023 introduite, en date du 29/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une extension, régulariser les modifications structurelles intérieures, créer une nouvelle terrasse, implanter une piscine naturelle et transformer un garage en pool house, sur le bien sis Avenue Léo Errera 39 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°2C approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 20/10/1994 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°7 du permis de lotir (PL) n° 303 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 14/07/1981 et déroge à ce permis de lotir ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.2 en ce que le projet ne prévoit pas de bassin d'orage ;
 - non-respect de l'article n°4.0 qui prescrit "Zones de recul", en ce que le projet prévoit un portail d'une hauteur d'1,60m ;
 - non-respect de l'article n°5.0 qui prescrit "Zones de jardin", en ce que le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée ;
 - non-respect de l'article n°6.0 qui prescrit "Zones de protection d'arbres", en ce que le projet prévoit la construction d'une piscine naturelle;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article B qui prescrit "Implantation", en ce que le projet dépasse la surface bâtie maximum de 62,45 m²(comprenant la piscine) (209 m² au lieu de 195 m²) et la profondeur maximale autorisée d'environ 4 m;
 - non-respect de l'article D qui prescrit "Matériaux et esthétique", en ce que les matériaux de la nouvelle extension ne sont pas les mêmes que ceux du bâtiment principal ;
 - non-respect de l'article E qui prescrit "Toitures", en ce que le projet d'extension est prévu avec une toiture plate ;
 - non-respect de l'article F qui prescrit "Zone de recul", en ce que le portail d'entrée mesure 1,60 m de haut ;
 - non-respect de l'article G qui prescrit "Zones de cours et jardins", en ce que le projet y prévoit une extension ne participant pas à un aménagement paysagé ;
 - non-respect de l'article H qui prescrit "Zones privées d'espace vert", en ce que le projet prévoit dans la zone privée d'espace vert la construction d'une piscine naturelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 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 dérogations sont importantes et non acceptables ;*

- Les dérogations ne sont pas nécessaires et ne respectent ni la lettre, ni l'esprit du permis de lotir, du PPAS et du RRU ;
- L'explication du demandeur n'est pas conforme à la disposition des lieux étant donné que la maison latérale de gauche est construite en recul de la maison visée par la demande ;
- Construire dans cette zone un volume de 4 m de haut sur 25 m² au sol est à proscrire et accroît les volumes des bâtisses ;
- L'alignement de la maison latérale (Avenue Dupuich 1) ne peut être repris comme repère car sa façade avant est obligée d'être en recul de plusieurs mètres et cela conduit à rendre de facto constructible toutes les zones de recul des 5 mètres, pour tous les lotissements, ce que ni le PPAS 2B, ni le PPAS 2C, ni le permis de lotir n'ont autorisé, ce qui serait préjudiciable à la fois pour la zone verte dont on rogne systématiquement les abords qui deviennent les terrasses et plages de piscines ;
- L'extension génère des jours et des vues sur les voisins car situé un niveau et demi plus haut que ces voisins ;
- Le fait d'accepter ces extensions permettrait à tous les lotissements de construire sur une profondeur de 20 m
- Les requérants attirent l'attention de la commune et des autorités régionales quant au dépassement des normes du permis de lotir et la spéculation à venir, des promoteurs ayant commencé à démarcher le quartier pour pouvoir démolir les villas existantes et les transformer en villas de luxe doublant le nombre de m³ actuels, ce qui augmentera les gabarits ;
- Les requérants attirent l'attention sur la grande imperméabilité créée au-delà de la zone de cours et jardins jusqu'aux abords et plages de la piscine ;
- L'abattage du cerisier n'est pas acceptable et il aggrave la perte d'intimité du voisin n°37;
- L'extension et ces terrasses vont générer des nuisances sonores ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/11/2023 : dépôt de la demande;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/02/2024: réception des compléments;

29/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2024 : 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 28/03/2024 et émis le 28/05/2024 :

« (...) **Plantations :**

Considérant que :

- Le projet prévoit l'abattage explicite d'un cerisier du Japon 'Kanzan' en zone de protection d'arbres (PPAS 2C - Quartier Brugmann) ainsi que l'abattage d'un pommier en zone de jardin au même PPAS.
- Le projet ne prévoit aucune replantation en compensation des abattages demandés.
- Bien que non implanté sous les couronnes des sujets demandés à conserver, l'aménagement d'un bassin de natation entraînera d'importants mouvements de terre et déblayements à proximité d'autres grands sujets à conserver et protéger (érable et frêne). De plus le projet demande également la réalisation d'un poolhouse et d'une nouvelle terrasse à proximité du dit frêne existant, arbre dont les racines traçantes s'étendent bien plus loin que la couronne.
- Bien que le projet vante l'implantation de la piscine comme étant l'emplacement entraînant le moins de dommage aux arbres (hormis le sujet abattu), un aménagement n'entraînant aucun dégât aux racines est tout simplement irréaliste.
- Le projet déroge aux prescriptions du PPAS 2C, article 6.0 ZONES DE PROTECTION D'ARBRES (Zone d'espace vert privé) : Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération. Aucune modification du relief du sol ni aucun revêtement imperméable n'y sont autorisés. Les plantations participent à l'aménagement paysager du site. Ces zones sont à considérer con non aedificandi. Il n'y sera admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive de la végétation. [...]
- D'une manière général le projet ne peut entraîner qu'un aggravement des conditions sanitaires des sujets présents sur la parcelle.
- La demande de permis est accompagnée d'un rapport d'expertise phytosanitaire reprenant l'ensemble des arbres de la parcelle et concluant que « tous les arbres étudiés sont dans un bon voir excellent état sanitaire ».
- En conclusion le projet vise donc à abattre des arbres certifiés comme étant en excellentes conditions sanitaires implantés en zone de protection pour créer une piscine et un poolhouse en infraction avec les réglementations urbanistiques en vigueur. »

Avis défavorable du Service Vert.

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 28/03/2024 et sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Leo Errera est une artère locale peu large dont les perspectives sont structurées par des zones de recul densément végétalisées ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose :
 - d'une maison unifamiliale 4 façades,

- d'une zone de recul accueillant un emplacement parking, une rampe d'accès voiture menant au garage, un parking non-couvert, un accès à l'habitation et un espace végétal ;
- de deux zones de retrait latérales, l'une accueillant un emplacement de parking et l'autre accueillant de la végétation ;
- d'une zone de jardin bénéficiant d'un aménagement paysager marqué par une densité d'arbre ;
- la situation existante de la parcelle est conforme à la situation de droit (PU n° 16-29948-1987) ;
- la maison n°39 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale 4 façades implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton gris-beige, de menuiseries en bois de ton blanc et d'une toiture en ardoises artificielles. Globalement, la situation existante de la maison est conforme à la situation de droit sauf en ce qui concerne la façade latérale gauche dont les baies ont été modifiées et le changement d'affectation des cabinets et salle d'attente en bureaux et salle de jeux ;
- La maison de droite (n°37) est une construction qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Toutefois, sa typologie architecturale se différencie par l'utilisation d'un enduit de ton blanc et de façades beaucoup plus ouvertes ;
- La maison de gauche (avenue Dupuich n°1) est une habitation unifamiliale qui présente des caractéristiques d'implantation et de typologie architecturale similaires à celle de la maison visée par la demande, à la différence que son implantation est conditionnée par la courbure de la rue . Elle présente un gabarit Rez + toit à la Mansart;

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

- La mise en conformité de :
 - l'aménagement d'une salle de jeux et de 2 bureaux ;
 - la modification structurelle intérieure;
 - la modification des baies de la façade latérale gauche ;
- La construction d'une extension en façade arrière recouverte d'un bardage métallique avec effet bois et composé de châssis en aluminium de ton gris foncé ;
- La mise en place d'une clôture/portail en acier ajouré laqué noir à l'alignement d'une hauteur 1,60 m;
- La mise en place d'un portail d'une hauteur de 80 cm ;
- La suppression de 2 chambres ;
- La construction d'une piscine naturelle d'environ 34 m² ;
- L'aménagement de terrasses d'une superficie totale de 60,60 m² ;
- Le réaménagement de la zone de retrait latérale droite par la réduction de son imperméabilisation ;
- La suppression d'un garage et son remplacement par un poolhouse ;
- L'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une contenance de 4m³ ;
- L'abattage d'un arbre en zone de retrait latérale droite ;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par :
 - la suppression des cabinets et leur remplacement par une salle de jeux et 2 bureaux ;
 - l'agrandissement du séjour au rez-de-chaussée ;
 - la suppression de 2 chambres ;
 - la suppression d'un garage et son remplacement par un poolhouse ;
- Le gabarit de l'habitation est inchangé;
- L'aménagement des abords de la maison est modifié par la construction d'une piscine et de terrasses de d'une superficie totale de 60,60 m², l'abattage d'un arbre et l'installation de haies réduisant l'accès à la zone de retrait latérale droite;
- La modification de la typologie architecturale de l'habitation par l'expression architecturale de l'extension en façade arrière ;

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

- Considérant que la maison présente un aménagement intérieur des espaces de vie peu fonctionnel compte tenu de la présence de bureau et du positionnement des cages d'escaliers ;
- Considérant que la demande ne précise pas si les bureaux prévus sont de type profession libérale dans le formulaire de demande de PU Annexe 1;
- Considérant que dès lors que le projet prévoit 2 bureaux privatifs et maintient la structure interne des escaliers ;
- Considérant que le projet propose la suppression de 2 chambres portant la maison au nombre de 4 chambres ;

- Considérant que la surface dédiée au séjour pour 4 chambres est de 77m² ce qui semble être plus équilibré mais entraîne une importante dérogation au PL ;
- Considérant que l'extension s'étend sur une profondeur de 3,59 m et une largeur totale de 6,95 m soit une superficie d'environ 25 m² ;
- Considérant que l'expression architecturale de cette extension ne s'inscrit pas dans le caractère de la zone de cours et jardin ni dans celle de l'habitation ;
- Considérant que le bardage métallique ne peut pas s'envisager ainsi que les châssis en aluminium de ton gris foncé ;
- Considérant que l'extension et son expression architecturale entraîne une dérogation au Permis de Lotir en matière de matériaux et d'esthétique;
- Considérant que le PU n°16-29948-1987 a autorisé l'aménagement d'un parking non couvert privatif au fond de la zone de retrait latérale ;
- Considérant que le projet réduit la profondeur de la zone de retrait latérale droite et supprime le garage, l'aménagement d'un parking non-couvert dans cette zone ne peut pas être accepté, de même que le maintien de l'imperméabilisation de cette zone ;
- Considérant que si le projet maintient 2 bureaux privatifs, le parking « clientèle » en situation de droit, n'a plus de sens ;
- Considérant que comme le parking non couvert en zone de retrait latérale droite ne peut être accepté, le portail ajouré métallique noir ne peut l'être également ;
- Considérant que les deux portails de 80 cm de haut prévu au niveau de l'entrée piétonne et du parking « clientèle » peuvent être acceptés compte tenu de leur faible hauteur dans la mesure où elles permettent une perméabilité visuelle ;
- Considérant que le projet entraîne une dérogation à une donnée essentielle du PPAS en ce qu'une piscine est prévue dans la zone de protection d'arbres ce qui constitue une dérogation à l'affectation de la zone;
- Considérant dès lors, que la construction de cette piscine ne peut pas être acceptée ;
- Considérant d'autant plus que la piscine intervient dans le calcul de la surface bâtie maximum du PL et qu'elle entraîne une importante dérogation de 62,45 m² dans la mesure où la surface bâtie maximum prévu au PL est de 195 m²;
- Considérant que l'important développement de terrasses d'une superficie cumulée de 60,60 m² porte atteinte à la zone de cours et jardin et à la zone de protection des arbres ;
- Considérant que l'aménagement d'une telle superficie ne se justifie pas compte tenu du fait que la piscine n'est pas acceptable et que le projet prévoit déjà une extension arrière en dérogation au PPAS et au PL;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de bassin d'orage mais prévoit une citerne de récupération d'eau de pluie qui n'est cependant pas reliée et dont le trop-plein est connecté directement à l'égout ce qui n'est pas envisageable ;
- Considérant que l'abattage d'un arbre sain ne peut s'envisager ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°0.2 en ce que le projet ne prévoit pas de bassin d'orage et prévoit une citerne de récupération d'eau de pluie qui n'est cependant pas reliée et dont le trop-plein va directement à l'égout. Elle n'a donc aucune utilité. Cette dérogation ne peut être acceptée;
 - non-respect de l'article n°4.0 qui prescrit "Zones de recul", en ce que le projet prévoit un portail d'une hauteur d'1,60m. Dans la mesure où le projet prévoit la suppression d'un garage et la suppression du parking privé prévu dans le PU de 1987, l'aménagement d'un portail d'une hauteur d'1,60 m ne peut être accepté;
 - non-respect de l'article n°5.0 qui prescrit "Zones de jardin", en ce que le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée. Dans la mesure où l'habitation préserve la majeure partie des aménagements intérieurs, le fonctionnement de l'habitation est amélioré par l'ajout de cette extension mais entraîne une importante dérogation au PPAS qui n'est pas acceptable en ce qu'elle ne rencontre pas l'esprit de ce PPAS ;
 - non-respect de l'article n°6.0 qui prescrit "Zones de protection d'arbres", en ce que le projet prévoit la construction d'une piscine naturelle. Compte tenu que cette zone représente une

donnée essentielle du PPAS, la piscine ainsi que ses margelles et terrasses ne peuvent pas être acceptées;

○ Dérogation à un permis de lotir :

- non-respect de l'article B qui prescrit "Implantation", en ce que le projet dépasse la surface bâtie maximum de 62,45 m². La piscine faisant partie de ce calcul, la dérogation ne peut être acceptée car elle ne répond pas à l'esprit du PL et du PPAS ;
- non-respect de l'article D qui prescrit "Matériaux et esthétique", en ce que les matériaux de la nouvelle extension ne sont pas les mêmes que ceux du bâtiment principal. Les matériaux prévus pour l'extension ne sont pas acceptables car ils ne se raccordent ni à la zone de cours et jardin ni à l'expression architecturale de l'habitation ;
- non-respect de l'article E qui prescrit "Toitures", en ce que le projet d'extension est prévu avec une toiture plate. Le toit plat ne s'inscrit pas dans la typologie de l'habitation et l'extension ne pouvant être acceptée, la dérogation n'est pas acceptable ;
- non-respect de l'article F qui prescrit "Zone de recul", en ce que le portail d'entrée mesure 1,60 m de haut. Dans la mesure où la dérogation au PPAS n'est pas acceptée pour ce point pour les raisons expliquées ci-avant, elle ne peut être acceptée ;
- non-respect de l'article G qui prescrit "Zones de cours et jardins", en ce que le projet y prévoit une extension ne participant pas à un aménagement paysagé ce qui n'est pas acceptable;
- non-respect de l'article H qui prescrit "Zones privées d'espace vert", en ce que le projet prévoit dans la zone privée d'espace vert la construction d'une piscine naturelle. Dans la mesure où cette piscine déroge à une donnée essentielle du PPAS, la dérogation au PL ne peut être acceptée;

Considérant que le projet sollicite de nombreuses dérogations au PPAS et au PL ;

Considérant qu'une dérogation porte atteinte à une donnée essentielle du PPAS ;

Considérant que ces dérogations ne tendent pas à répondre à l'esprit du PPAS et du PL ;

Considérant que pour ces différentes raisons, le projet ne peut être accepté tel que proposé ;

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 29/05/2024
Objet n°08

Dossier 16-47163-2023 - Enquête n°116/24

Situation : Vieille rue du Moulin 259

Objet : construire un bassin de nage et régulariser l'aménagement de chemins imperméabilisés, la pose de palissades en bois de ton noir le long des limites parcellaires, la pose d'un portail à l'alignement et la construction de terrasses

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47163-2023 introduite, suite aux procès-verbaux d'infraction n° PV U 2023/02 et 2023/05 dressés respectivement le 07/02/2023 et le 01/06/2023, portant sur des aménagements de jardins et bris de scellés, en date du 25/08/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un bassin de nage et régulariser l'aménagement de chemins imperméabilisés, la pose de palissades en bois de ton noir le long des limites parcellaires, la pose d'un portail à l'alignement et la construction de terrasses sur le bien sis Vieille rue du Moulin 259 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 57 QUARTIER ST.-JOB-HAM approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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 ;

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°III.2.1 – aménagements des zones de cours et jardins qui prescrit "*a) Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs. La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constitue pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes. Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 m hors sol. Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.*
 - c) Les clôtures : Les clôtures des parcelles ont une hauteur de 1,50 mètre et sont constituées par des haies vives",* en ce que la zone est trop fortement imperméabilisée et comporte des matériaux ne permettant pas la pérennité de la flore, en ce que la piscine n'est pas prévue par le PPAS et ne fait pas partie des aménagements habituels de jardin et en ce que les clôtures sont en bois de ton noir, et sans accord des propriétés mitoyennes ;
 - non-respect de l'article n°IV.2.1 – Implantation qui prescrit "*l'implantation est libre dans les limites extrêmes de bâtiments principaux et dont les limites sont indiquées au plan de destination",* en ce que la terrasse en bois en hauteur, constitue une construction en-dehors des limites extrêmes de construction ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- travaux en infraction ont générés une détérioration environnementale et atteinte importante à la biodiversité ;
- non-respect des permis octroyés ;
- Nombreuses récidives d'infractions ;
- pollution lumineuse importante ;
- imperméabilisation trop importante de la parcelle ;
- modification du relief du terrain trop importante et non conforme à la réalité ;
- portail de teinte noire est trop imposant et tranche avec la typologie de la rue ;
- palissade noire en rupture avec le quartier ;
- rupture avec la typologie du quartier ;
- bassin de nage induirait trop de nuisances sonores ;
- demande de remise en pristin état ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/08/2023 : dépôt de la demande;

18/09/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/03/2024: réception des compléments;

29/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2024 : 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 29/03/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 29/03/2024 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du et émis le 08/01/2023 :

Considérant que :

- la demande porte sur la construction d'une piscine ;
- les installations techniques seront placées dans un local technique ;

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

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

Considérant l'avis :

- Les piscines à débordement induisent d'importantes nuisances sonores, préjudiciables pour la quiétude du quartier ;
- Le cabanon technique de la piscine est placé au plus près des voisins, ce qui est également préjudiciable ;

Avis favorable à condition :

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

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 typiquement résidentiel, constitué de maisons mitoyennes, de typologie ouvrière, implantées à l'alignement, essentiellement de gabarit R+1+T ;
- La typologie du quartier dans lequel se situe la demande peut être définie par les éléments suivants :
 - urbanisation datant de la fin du XIXième siècle et du début du XXième siècle ;
 - un bâti constitué de rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3) ;
 - des constructions généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la face nord de la rue du Ham qui sont situés en recul ;
 - des intérieurs d'îlots constitués de grandes zones de cours et jardins encombrées et/ou agrémentées d'annexes de tous types ;
 - la présence de quelques logements dans les intérieurs d'îlot ;
- Dans ce quartier, la majeure partie de la Vieille rue du Moulin (dont le tronçon qui donne accès à la maison sur laquelle porte la demande) est à double sens de circulation, et le stationnement y est autorisé d'un seul côté ;

- Quant au couvert végétal, les jardins sont séparés par des haies et les arbres sont présents en fond de parcelle ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - est située en intérieur d'îlot et est accessible depuis la voirie via un cheminement carrossable jusqu'à un petit car port. Et au-delà par la servitude vers le n°257 ;
 - comprend une maison de gabarit R+T et un carport qui a fait l'objet d'une rénovation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-43903-2018 et portant sur le n°257 ;
 - est fortement plantée de nombreux arbres à haute tiges ;
 - deux permis ont été récemment introduits et octroyés, n° 16-45230-2020 et n° 16-46313-2022, en ce qui concerne la maison sur la parcelle du n°259, ainsi que l'aménagement d'une terrasse, au niveau du terrain naturel, de 3m de profondeur sur une largeur de 6,80m ;
- Ces permis avaient été délivrés en raison d'une volonté, suite aux conditions émises, de préserver l'environnement et la végétation et faune présentes sur la parcelle ;
- en situation de fait, le terrain a été significativement nivelé, les aménagements de jardin ne correspondent pas à la situation de droit et de nombreux arbres ont été abattus, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, contrairement à toutes les conditions émises sur les demande de permis d'urbanisme précédentes ;
- Plusieurs procès-verbaux ont été dressés, des scellés ont été posés par la police et brisés par le demandeur afin de continuer ses travaux en infraction :
 - PV U 2023/2 : infraction constatée en date du 07/02/2023, suite à de nombreuses plaintes du voisinage concernant des travaux de terrassement, avec constat de la suppression d'un mur mitoyen, la modification du relief du sol, la construction d'un volume avec terrassements, le non-respect de la protection des arbres. En raison de ces infractions et manquements, un ordre verbal d'arrêt des travaux a été donné, afin de laisser le temps au demandeur de mettre en conformité les travaux déjà réalisés. Transmis au Procureur du Roi en date du 17/03/2023 ;
 - PV U 2023/3 : infraction constatée en date du 01/06/2023, suite à de nouvelles plaintes du voisinage, il a été constaté que le chantier a continué malgré l'arrêt de chantier demandé en date du 07/02/2023, avec la construction d'une cuisine de jardin, avec murs de soutènements, pose de fondations en béton le long de la mitoyenneté avec le n°257, la construction du car-port non conforme au permis d'urbanisme délivré, le déplacement d'une grande quantité de terre et mise en danger des arbres à maintenir. Des mesures de protection ont été demandées et des scellés ont été placés, afin d'arrêter immédiatement le chantier, dans l'attente de la régularisation des actes et travaux en infraction. Transmis au Procureur du Roi en date du 15/06/2023 ;
 - PV U 2023/5 : infraction constatée en date du 21/12/2023, suite à de nombreuses plaintes du voisinage, pour poursuite du chantier malgré la pose de scellés. Il a été constaté le bris de scellés posés en date du 01/06/2023 par la police, ainsi que l'aménagement de constructions de terrasses, d'escaliers d'accès, de terrassement en vue de la construction d'une piscine, la disparition d'arbres, l'ensevelissement des dalles construites en infraction, le placement des clôtures en bois de ton noir, le placement d'un haut portail de ton noir et ne permettant pas de transparence. Sur base de ces constats, un nouveau Procès-Verbal a été dressé et transmis au Procureur du Roi ;

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

- La construction d'un bassin de nage à débordement de 20m² avec modification importante du nivellement de terrain et dans un PPAS n'envisageant pas les piscines;
- La mise en conformité de l'ensemble des aménagements de jardins, tels que les clôtures, terrasses en hauteur, nivellement de terrains, portail d'entrée, escaliers, cheminements imperméables, etc.

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

- En ce qui concerne le portail d'entrée :
 - Afin de garantir la perméabilité et une vue dégagée, dans l'éventualité de la pose d'un portail, celui-ci doit comporter une perméabilité d'au moins 50% ;
 - Le portail déjà installé, ne peut être mis en conformité pour cette raison et doit être soit supprimé, soit remplacé par un portail en ferronnerie dont la typologie est correspondante à la typologie environnante et cohérente avec le bâti environnant ;
- En ce qui concerne les accès :
 - Une profondeur de 5m avait été accordée ainsi qu'un cheminement piéton, pour le déchargement d'un véhicule vers la parcelle n°257 ;

- Considérant que cet accès a été supprimé, au profit d'un accès direct depuis une autre parcelle, le cheminement imperméable, réalisé en infraction, ainsi que les 5m pour la zone de déchargement doivent être supprimés ;
- L'escalier vers l'habitation doit être également supprimé, au profit de la restitution d'un dallage tel qu'en situation existante de droit et n'impactant pas la perméabilité et la flore de la parcelle ;
- En ce qui concerne les arbres et aménagements paysagers :
 - En raison des travaux en infractions, du manque de précaution lors du réaménagement de la parcelle, sans autorisation, de nombreux arbres sont en mauvais état sanitaire et il apparaît que d'autres arbres n'existent plus ;
 - Suite au nivellement de terrain, par plateaux, les butes et des zones ont été aménagées avec des copeaux de bois, ne permettant pas la prolifération de la végétation ;
- En ce qui concerne le car-port :
 - bien que restant sensiblement de même dimensions, le volume à l'entrée de la parcelle comportant initialement un car-port et un abri jardin, est transformé en local de machineries pour la piscine ;

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 en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot, Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, articles III.2.1.a (aménagement des zones de cours et jardins) et III.2.1.c (clôtures en zone de cours et jardins), IV.2.1 (implantation) :
 - au regard de l'historique des différentes demandes de permis, des demandes de mise en conformité et des situations de fait qui ont petit à petit appauvri les qualités paysagères ainsi que sa cohérence avec le PPAS n°57 ;
 - cette actuelle demande de mise en conformité des aménagements divers et de construction d'un bassin de nage, ne peut en aucun cas être acceptable, en raison de l'impact sur l'intérieur d'îlot, tant au niveau de la perte des qualités paysagères, que des nuisances autant pour la faune que pour les riverains formant l'îlot ;
 - en ce qui concerne les terrasses et escaliers d'accès :
 - ces aménagement dérogent à l'implantation en proposant de larges surfaces de plus de 280m², avec des zones de construction de terrasses imperméables, escaliers imperméables et chemins imperméables ;
 - uniquement les constructions de terrasses et escaliers ont une surface totale de 244m² ;
 - ces constructions et aménagements portent le taux d'emprise à 42% et le taux d'imperméabilisation à 50%, ces chiffres n'étant en aucun cas cohérents avec le contexte environnant d'intérieurs d'îlots largement végétalisés ;
 - la demande de permis d'urbanisme, indique des chiffres erronés et ne tenant pas compte de la réelle emprise et surface imperméable ;
 - il y a lieu de considérer que la terrasse qui avait été octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-45230-2020, d'une profondeur de 3m et sur une largeur de 6,80m, à fleur du terrain, suffisant amplement afin de répondre au PPAS en ce qui concerne les aménagements directement liés à la zone de jardin tout en garantissant une zone plane de bonne dimension pour l'installation de tables et de chaises de jardin ;
 - la terrasse et l'escalier tels que réalisés, doivent être démontés au profit de la restitution de cette terrasse octroyée et de la restitution du nivellement de droit de la parcelle, et ce afin de restituer une emprise cohérente pour une parcelle de fond ainsi que la perméabilité initiale ;
 - d'autant plus que la dérogation à l'implantation n'a pas été sollicitée, elle ne peut être que refusée ;
 - en ce qui concerne la piscine :
 - le bassin de nage d'une dimension de 20m², induisant d'importants nivellements de terrains et ne répond pas à l'arrêté de minime, considérant la dérogation par rapport au PPAS qui ne prévoit pas de piscine dans les aménagements de jardins ;
 - considérant que le quartier ne comporte aucune piscine, au sein de ce PPAS et que l'autorisation d'une piscine dans ces jardins peu larges, constituerait un précédent dommageable pour l'image et la quiétude du quartier ;
 - par ailleurs, cette piscine en plus de tous les aménagements induit une trop forte augmentation autant de l'imperméabilisation que de l'emprise dans une parcelle, vouée par le PPAS à rester végétalisée et arborée ;
 - en ce qui concerne les clôtures :

- suivant l'article n° III.2.1.c), les clôtures ont une hauteur de 1,50m et sont constituées de haies vives ;
- ce n'est que de commun accord que cette hauteur peut être augmentée ou que la clôture peut être remplacée par une clôture en bois, ce qui n'est pas le cas ;
- non seulement les clôtures réalisées sont peu esthétiques mais également de teinte noire, rompant de ce fait, toute cohérence avec la volonté du PPAS de maintenir au sein des parcelles des clôtures végétalisées, et ce sans aucun accord avec le voisinage ;
- d'autant plus que la clôture telle que réalisée, ne permet pas à la faune de traverser les parcelles, et ce même pour la petite faune, ne répond de ce fait, pas aux volontés du PPAS ;
- les clôtures sont à retirer au profit de la plantation d'une haie vive, d'une hauteur d'1,50m ;

en guise de conclusion :

Considérant l'historique des demandes, la somme des infractions qui ont grevé les qualités végétales et paysagères d'une parcelle dont il a été demandé, depuis les premières demandes de permis, de les préserver, autant que la faune présente dans le quartier ;

Considérant que les aménagements réalisés et proposés n'ont aucune cohérence avec la typologie de l'habitat environnant ;

Considérant l'impact important et négatif, tant pour la flore, que la faune, que pour la quiétude des riverains ;

Considérant que, dans l'éventualité d'une demande de permis en bonne et due forme, des tels travaux n'auraient pu être autorisés en raison de leurs impacts et caractère dérogatoire au PPAS ;

Considérant qu'il y a lieu de remettre la parcelle en pristin état, conformément au permis d'urbanisme n°16-45230-2020, en restituant la pente naturelle du terrain initiale, la replantation des arbres morts ou supprimés, la suppression des constructions de terrasses et escaliers, la suppression des clôtures en bois, au profit de la restitution de haies vives et la suppression du portail d'entrée, ainsi que de renoncer à toute autre construction sur la parcelle, comme des terrasses en hauteur, de piscine, des murs de soutènements, etc.

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 29/05/2024
Objet n°09

Dossier 16-47430-2024 - Enquête n°109/2024

Situation : Rue Général Mac Arthur 42

Objet : créer un volume vitré avec nouvel escalier donnant accès à la terrasse au 3ème étage, régulariser un chien-assis au 4ème étage et modifier la baie de l'entresol en porte fenêtre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47430-2024 introduite, en date du 14/02/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un volume vitré avec nouvel escalier donnant accès à la terrasse au 3ème étage, régulariser un chien-assis au 4ème étage et modifier la baie de l'entre-sol en porte fenêtre sur le bien sis Rue Général Mac Arthur 42 ;

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 :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. ", en ce que le volume vitré et le claustra dépassent la construction la plus profonde au niveau de la nouvelle terrasse située à l'entresol ;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit " 2° 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 visées à l'article 5", en ce que le claustra et le volume vitrée dépassent le profil de la construction la plus haute ;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 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 propriétaires du bien situé au n° 34 rue Général Mac Arthur font les observations suivantes :
 - La maison du 42 Mac Arthur est déjà la plus haute de ce côté de la rue;
 - Ils s'opposent donc fermement à la création du volume vitré et à une terrasse au 3ème étage qui surplombera tout l'intérieur du pâté de maison;
 - Ils trouvent que l'action du propriétaire de construire sans autorisation un important chien assis au 4ème étage est scandaleuse. Ils demandent donc qu'il démonte cette excroissance dans le toit pour le remettre dans son état original;
- les propriétaires du bien situé au n° 40 rue Général Mac Arthur font les observations suivantes :
 - Ils s'opposent à la régularisation du chiens assis construit sans aucune concertation le week-end du 6 et 7 octobre 2023 ainsi qu'à la construction d'une terrasse située au 4eme étage.
 - Le chien assis présente plusieurs éléments qui ne sont pas acceptables :
 - Le dossier présenté manque d'information,

- La note explicative ne reprend ni ne justifie les dérogations demandées, seule la situation présumée de droit est mentionnée.
- Les plans ne précisent pas les matériaux utilisés pour le chien assis, l'isolation, le revêtement de la terrasse.....
- Certaines photos sur openpermits.brussels sont illisibles.
- La reprise des eaux de pluie du toit n'est pas indiquée.
- Les coupes présentées ne permettent pas d'établir si la situation du 5e logement situé au 4eme étage est une situation de droit ou de fait.
- Le chien assis est construit sur la mitoyenneté et manque d'esthétisme. Est-il tolérable que la commune soit mis devant le fait accompli du changement de volume de toitures qui n'est en plus ni conforme aux codes et règlements suivants ?
 - Le chien assis est construit sur la mitoyenneté Il s'agit donc d'un exhaussement du mur. Comme l'indique le code civil, le mur rehaussé doit être construit afin de pouvoir supporter la charge d'une construction semblable sur la parcelle avoisinante. Il doit être construit en maçonnerie pleine de maximum 30 cm à cheval sur la limite La solution proposée ne semble pas être conforme à cet article de loi.
 - Le volume proposé doit être vu comme une rehausse de façade et non un chien assis vu sa position en mitoyenneté. Le bâtiment étant déjà plus haut que les bâtiments environnant, la rehausse de celui-ci doit faire l'objet d'une dérogation comme il est prévu dans RRU titre 1.
 - La largeur du volume construit supérieure à 2/3 de la largeur de façade est non conforme au RRU titre 1.
 - le châssis placé ne permet pas le respect des impositions en terme de luminosité (1/5° de la surface au sol) comme le prévoit le RRU titre 2. Si les prescriptions avaient été respectées, le châssis aurait pu présenter des proportions plus verticales qu'horizontales, et répondrait mieux à l'esthétisme du bâtiment existant.
- Le nouveau volume construit nuit en l'ensevelissement et à la luminosité de leur maison voisine tout spécialement des étages supérieurs et du toit où des panneaux photovoltaïques ont été placés
- A l'état actuel, la remise en état du toit mitoyen n'a pas été faite. Les tuiles présentes actuellement ne sont pas du tout semblables à celles existantes.
- Le 5eme logement, est insalubre aux yeux du RRU pour les éléments suivants : luminosité apporté par les fenêtres est insuffisante dans toutes les pièces ainsi que la surface de pièce à vivre principale (« si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m² » RRU titre 2).
- Étant donné que la situation existante de droit ne permet pas d'être démontrée mais plutôt d'être remise en question par la note remise dans la demande de permis, si le propriétaire du bien, cherche réellement à proposer des appartements de qualité, il y a lieu de se poser la question de la réelle nécessité de créer un logement à cet endroit, et de réfléchir à créer un duplex entre le 3eme et 4eme étage.
- Pour terminer, la nouvelle terrasse tel que proposée est inacceptable. Elle donne des vues plongeantes vers les jardins avoisinants. Un recul conséquent par rapport aux bords de toiture doit être mis en œuvre que ce soit au moyen de bac de plante ou de garde de corps a plus de 60 cm des rives de toitures. Il est à noter que la solution donne aussi des vues plongeantes vers l'appartement d en dessous, ce qui ne semble pas répondre au bon aménagement des lieux.

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 du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 4 et 11 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/02/2024 : dépôt de la demande;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/03/2024: réception des compléments;

19/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/04/2024 : demande d'avis du SIAMU ;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/04/2024 et en date du 22/04/2024 ;

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 essentiellement résidentiel, construit en ordre fermé et à l'alignement. Il est composé d'immeubles à appartements multiples implantés en mitoyenneté et en recul dont les typologies sont variables ;
- Dans ce quartier, la rue Général Mac Arthur est une artère bordée par de belles maisons de Maître qui sont pour la plupart reprises à l'inventaire du patrimoine architectural et datant du début du XX^{ème} siècle;
- La parcelle cadastrée Section B, n°278N20, sur laquelle porte la demande situe proche du Rond-Point Winston Churchill et présente une superficie de 303m² ;

- L'immeuble n°42 concerné par la demande présente :
 - un gabarit R + 3 + toiture à versant ;
 - deux annexes construites en façade arrière : une le long de la limite mitoyenne de gauche présentant un gabarit R + 2 + toiture plate et une autre le long de la limite mitoyenne de droite présentant un gabarit R + 3 + toiture plate ;
- Cet immeuble, repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, se compose de trois pièces en enfilade (annexes comprises). Il a été bâti en mitoyenneté et à l'alignement au début du XX^{ème} siècle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8661-1913 ;
 - Les plans introduits à cette époque indiquent un plan du rez-de-chaussée, une coupe et deux élévations (façade avant et façade arrière) ;
 - Le rez-de-chaussée est aménagé en un espace bureau. Toutefois, l'aménagement des étages n'est pas renseigné ;
 - Il n'est donc pas possible de déterminer l'affectation complète de la maison à cette époque ;
- Une analyse du registre de la population a été effectuée afin de statuer l'année de la division de la maison unifamiliale en situation de droit avec un bureau au niveau du rez-de-chaussée ;
- Il s'avère qu'il y a eu une seconde domiciliation en 1968, une troisième en 1972, une quatrième en 1976 et une cinquième en 2009. On peut donc déduire que l'immeuble a été divisé en 4 logements avant 1992, sans toutefois pouvoir garantir la conformité des appartements au regard des normes minimales d'habitabilité de l'époque ni déterminer si des travaux structurels ont été nécessaires en vue de cette division ;
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions moyennes présentant un gabarit variant entre un R + 2 + toiture et un R + 3 + toiture. Il s'agit de maisons de maître, des maisons bel étage et des immeubles à appartements ;
- La maison voisine de droite (n°44) est une maison de Maître, mitoyenne, présentant un gabarit R + 2 + toiture dont la façade avant se compose d'un bow-window au niveau du premier étage. Elle est également inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- La maison voisine de gauche (n°40) est une maison bel étage, mitoyenne, présentant un gabarit R + 2 + toiture où la façade avant se compose également d'un bow-window en sa partie centrale au niveau du premier étage. Elle est également inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;

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

- Mettre en conformité :
 - La construction d'une lucarne en façade arrière ;
 - L'aménagement d'un duplex au niveau des combles formant un cinquième logement ;
- Création d'un volume vitré en façade arrière du niveau du troisième étage ;
- Placement d'un pare-vue (claustra) le long de la limite mitoyenne de droite au droit d'une terrasse ;
- Création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe située le long de la limite mitoyenne de gauche ;

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

- En termes de programme :
 - Le demandeur soutient que la situation de droit correspond à la situation de fait en matière d'aménagements et de nombre de logements ;
 - Or, le programme de la maison a été modifié au cours du temps en ce que le rez-de-chaussée est aujourd'hui aménagé en un appartement et que la maison est devenu une maison de rapport abritant 4 logements ;
 - Considérant que le demandeur n'a pas fourni les plans de la situation existante de fait, une mise en conformité de l'affectation de toute la maison est dès nécessaire afin de pouvoir se prononcer en toute connaissance sur l'ensemble du bien ;
- La présente demande de permis d'urbanisme ne concerne que les modifications effectuées / prévues au 3^{ème} étage et sous les combles (2 étages sous combles) :
 - En effet, le 3^{ème} étage est/sera aménagé en un appartement à une chambre où la chambre et la salle de bain sont/seront aménagées en façade avant, un living (25,00m² - superficie nette éclairante : à préciser) se situe/se situera en façade arrière, ouvert sur la terrasse existante de droit et un bureau (9,00m² - superficie nette éclairante : 1,76m²) est/sera aménagé dans l'annexe située le long du mur mitoyen de droite (accessible par l'entresol) ;
 - Les combles seront aménagés en un duplex à chambre : le 4^{ème} étage sera aménagé en une chambre (17,00m²) et une salle de bain (7,70m² - superficie nette éclairante : 1,96m²) en façade avant et un living (25,00m² - superficie nette éclairante : 1,8m²) en arrière. La cage d'escalier

commune sera privatisée et une toilette sera aménagée dans le couloir ; Un second escalier sera également placé afin d'accéder à un espace polyvalent/bureau (sous les combles) ;

- En termes de gabarit :
 - Le gabarit de la maison semble avoir été relativement préservé depuis sa construction ;
 - Toutefois, la façade arrière a subi des changements en ce qu'une lucarne a récemment été construite le long de la limite mitoyenne de gauche, occupant les 2/3 de la façade arrière ;
 - Cette demande de permis d'urbanisme prévoit également la construction d'un volume vitré en façade arrière, au niveau du 3^{ème} étage, afin de lier les espaces de vie au bureau situé en contrebas ;
 - La construction de ce volume réduira la profondeur de la terrasse de 1,20m. Il abritera quelques marches descendant au niveau de l'entresol pour accéder au bureau ;
 - Un claustra (1,80m de hauteur) sera placé le long du mitoyen de gauche afin de privatiser la terrasse existante de droit ;
 - Une seconde terrasse sera aménagée au niveau de la toiture plate de l'annexe afin d'offrir un espace extérieur au duplex ; un second claustra (1,80m de hauteur) sera placé le long du mur mitoyen droit afin de respecter le Code civil ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à augmenter la capacité de la maison en aménageant un logement supplémentaire et en modifiant l'aménagement du logement existant ;
- Les modifications prévues conduisent à une densité trop importante dans la maison et les logements proposés ne sont pas de qualité justifiant les travaux effectués et envisagés ;
- L'ensemble des plans de la maison n'est pas joint au dossier ;
- Il y a lieu de mettre en conformité la transformation de la maison en une maison de rapport en veillant à réduire le nombre d'appartement en fonction des possibilités volumétriques et de leurs qualités d'habitabilité ;

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

- en matière de programme :
 - L'aménagement proposé pour l'appartement à une chambre, situé au troisième étage, ne peut s'envisager en ce qu'il présente des espaces de vie étroits de 25m² alors que l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit une superficie de 28m² minimum lorsque la cuisine est intégrée dans le séjour ;
 - De plus, l'aménagement proposé n'est pas cohérent en ce qu'il est impossible d'accéder à la salle de bain ;
 - Le duplex à une chambre n'est pas de qualité en ce qu'il présente également un séjour étroit qui déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - De plus, la superficie nette éclairante est très insuffisante dans les espaces de vie ;
 - Pour toutes ces raisons et au vu de la surdensification de l'immeuble, l'aménagement de ces logements ne peut s'envisager ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La construction de la lucarne n'apporte pas de plus-value au duplex en ce qu'il déroge toujours à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - superficie nette éclairante ;
 - Cette construction n'est pas intégrée à l'esthétique de la façade et offre un déséquilibre de pleins et de vides ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La pose des claustras au niveau des terrasses ne peut s'envisager telle que proposée :
 - En situation de droit, la terrasse située au troisième étage est protégée par un mur mitoyen de gauche de 2,00m, ce qui respecte le Code civil ;
 - Cette terrasse sera rehaussée par la construction du volume vitré de 0,13m (selon la coupe) et un claustra de 1,80m sera alors placé afin de respecter le Code civil ;
 - Considérant que cette rehausse n'est pas nécessaire afin d'exploiter la terrasse autorisée de droit, il y a lieu de conserver la terrasse comme en situation de droit sans rehausse ;
 - La terrasse prévue au niveau de la toiture de l'annexe engendre un effet mirador envers l'ensemble de l'îlot, qu'il y a lieu d'éviter au regard de l'intimité du voisinage, il y a lieu de supprimer la terrasse d'autant qu'elle est accessible par un logement présentant peu de qualités d'habitabilité et dont il s'agira de déterminer le caractère licite ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- Les espaces communs ne sont pas renseignés dans les plans introduits en ce qu'il seraient conformes à la situation de droit ;
- Or, les plans de la situation de droit datent de 1913 alors qu'une division a été effectuée à partir de 1968 ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les modifications de baies en façade arrière sont alors peu opportunes pour les raisons expliquées ci-dessus ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur):
 - Le volume vitré prévu pour le logement inférieur déroge à ces deux articles en ce qu'il dépasse de façon non justifiée les constructions voisines tant en hauteur et en profondeur ;
 - Le volume vitré prévu apporte une densité bâtie supplémentaire au niveau du 3^{ème} étage afin de résoudre un problème d'accès au bureau depuis le logement mais sans pour autant en améliorer la qualité d'habitabilité ;
 - La construction de ce volume ne peut s'envisager en ce que l'accès au bureau est possible sans la mise en place d'un volume extérieur par l'aménagement d'un duplex au niveau du 3^{ème} étage et 4^{ème} étage ;

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 l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
 - La maison faisant l'objet de la demande est reprise aux inventaires suivants :
 - Actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) ;
 - Actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) ;
 - En effet, la façade avant ainsi que la façade arrière présentent un intérêt artistique, esthétique, historique, et urbanistique en raison notamment du design du bow-window, des balcons et des châssis et des ornements ;
 - Le projet, tel que présenté, et notamment de par ses interventions en façade arrière, conduit à une altération des qualités de cette dernière ;
 - La demande est peu explicite quant aux atteintes à l'intégrité patrimoniale des espaces intérieurs de l'immeuble, conduits par les transformations réalisées ou projetées ;

Cette demande de permis d'urbanisme ne peut s'envisager telle que proposée en ce que les constructions prévues sont trop importantes, impactent tant l'immeuble lui-même que les constructions voisines, et ne permettent pas de respecter les normes minimales d'habitabilité des logements lesquels sont également densifiés de manière peu optimale. Il y a lieu de revoir le projet afin de proposer 4 logements de qualité, respectant les normes d'habitabilité, respectant les qualités patrimoniales de l'immeuble et n'engendrant pas de dérogations tant au Titre I qu'au Titre II du RRU.

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 29/05/2024
Objet n°10

Dossier 16-47296-2023 - Enquête n°110/2024

Situation : Rue du Coq 33

Objet : transformer une maison unifamiliale, isoler la façade arrière, une partie du sol, et la toiture et mettre en conformité les modifications au niveau de la façade avant et de la zone de recul et mettre en conformité l'abattage d'un arbre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47296-2023 introduite, en date du 17/11/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale, isoler la façade arrière, une partie du sol, et la toiture et mettre en conformité les modifications au niveau de la façade avant et de la zone de recul et mettre en conformité l'abattage d'un arbre sur le bien sis Rue du Coq 33 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°8 du permis de lotir (PL) n° 304 délivré le 01/09/1981 et déroge à ce permis de lotir ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°5 - Matériaux qui prescrit "les façades ne pourront être peintes ou surchargées par un quelconque matériaux et les châssis des portes, des fenêtres et des verrières seront de ton brun foncé", en ce qu'il est prévu un recouvrement en bardage bois en façade arrière et en ce que les châssis PVC en infraction en de teinte gris anthracite;
 - non-respect de l'article n°6 – zone de recul qui prescrit "les arbres existants ne peuvent être supprimés sans autorisation préalable du Collège échevinal, sauf pour des raisons impérieuses et urgentes de sécurité et moyennant remplacement par une plantation nouvelle et la zone de recul sera dallée uniformément, sauf le pourtour du pied des arbres qui sera en terre, délimité par des murets en relief par rapport au niveau du trottoir", en ce que la zone de recul a été recouverte par un matériaux imperméable différent des autres parcelles et que l'arbre et son muret ont été supprimés au profit d'une imperméabilisation totale ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PdL :
 - 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 rehausse de la toiture, suite à l'isolation par l'extérieur, aggrave une situation de dépassement;
 - non-respect de l'article n°11 – zone de recul du Titre I du RRU qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès", en ce que la zone de recul a été totalement imperméabilisée au détriment de l'aménagement paysager existant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- 2 lettres de soutien au projet ;
- 1 lettre d'objection :
 - demande de dérogation par rapport aux matériaux est vaine et revêtement devrait être en brique de ton rouge;

- un cabanon devrait être mis en conformité ;
- après isolation de la toiture la hauteur sous corniche doit rester à 9m ;
- attention aux rachats de mitoyenneté ;
- la suppression du bac planté à mettre en conformité, n'est pas sur le terrain du demandeur et il n'a pas le droit d'en faire la demande (non pertinent) ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 17/11/2023 : dépôt de la demande;
- 27/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 01/03/2024 : réception des compléments;
- 29/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;
- 18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 29/05/2024 : 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 29/03/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 29/03/2024 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du service de l'Environnement émis en date du 20/03/2024 :
*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,
Avis favorable à condition 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.
- A noter que le martinet peut cohabiter avec d'autres espèces d'oiseaux cavernicoles (rougequeue noir, moineau domestique, mésanges) sur le même site pour autant que les cavités soient suffisamment nombreuses pour éviter la compétition.

Nichoirs moineaux

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

Nichoirs rouges-queues :

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel;
- La maison faisant l'objet de la demande est implantée en face de l'église du Précieux Sang et au sein d'un permis de lotir (n°304) qui regroupe 15 maisons unifamiliales (du n°19 au n°47) qui présentent des façades en briques de ton rouge et des toitures à versants en ardoises d'asbeste ciment ton foncé;

- La maison unifamiliale, n°33, sur laquelle porte la demande, constitue le lot 8 de ce lotissement et a été construite dans les années 1990, en même temps que les n° 35, 37 et 39, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-29015-1992 ;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-37648-2006 a octroyé le remplacement des châssis aluminium de ton brun foncé par des châssis en bois de ton gris anthracite. Cependant, dans la situation de fait, ils ont été remplacés par des châssis en PVC de ton gris anthracite ;
- Par ailleurs, en situation de fait, et après 2004, suivant le reportage photographique de Bruciel, la zone de recul a été totalement imperméabilisée avec un nouveau revêtement, et ce avec suppression de l'arbre et des murets l'entourant ;
- Les maisons mitoyennes, ont quant à elles conservé leurs menuiseries existantes ;
- Le jardin est en pleine terre et comporte en fond de parcelle une cabane de jardin de 4m² sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

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

- L'isolation de la façade arrière et de la toiture avec repose de la brique de ton rouge et pose d'ardoises de ton gris foncé ;
- La suppression de l'escalier menant au jardin depuis le 1^{er} étage et la reconstruction d'un escalier métallique à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche ;
- L'abaissement de la partie arrière de la dalle du rez-de-chaussée, afin de créer un espace de bureau ;
- L'agrandissement de la baie donnant vers le jardin ;
- La mise en conformité des éléments suivants :
 - L'imperméabilisation totale de la zone de recul ;
 - Le remplacement des menuiseries par des châssis en PVC de ton gris anthracite ;
 - L'aménagement d'une petite terrasse au rez-de-chaussée

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité une situation de fait et de rénover la maison unifamiliale existante en améliorant ses performances énergétiques ;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale ;
 - un espace de bureau privatif est créé au rez-de-chaussée et en communication directe avec le jardin ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume reste inchangé ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le traitement de la zone de recul est en infraction et déroge tant au permis de lotir qu'au Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - l'arbre situé en zone de recul doit être restitué, conformément au permis d'urbanisme octroyé pour la construction de l'ensemble des maisons ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé ;

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)
 - la rehausse, suite à l'isolation, aggrave une situation de dépassement préexistante mais n'est pas susceptible de porter préjudice aux biens mitoyens ;
 - par ailleurs, il est à considérer que l'isolation, correspond aux volontés actuelles d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - La zone de recul est à restituer en pristin état par rapport au permis d'urbanisme initial n° 16-29015-1982, en restituant le bac planté ainsi qu'un arbre à haute tige ;
- Art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir
 - Dérogation à l'article 5 – matériaux :
 - Concernant le bardage en bois en façade arrière :
 - Celui-ci n'est pas visible depuis l'espace public et uniquement situé au niveau du rez-de-chaussée et ne sera donc visible que depuis la parcelle elle-même ;

- Par ailleurs, considérant qu'il s'agit d'un matériau pérenne et qu'il s'accorde harmonieusement à la brique de façade, la dérogation est acceptable ;
- Concernant les châssis en infraction :
 - la demande de permis d'urbanisme n° 16-37648-2006 a octroyé des châssis en bois de ton gris anthracite, cependant ceux-ci ont été remplacés par du PVC ;
 - considérant que la situation est en infraction la teinte est également à remettre en question, au regard de l'ensemble des autres bâtiments qui ont pour la plupart concerné une teinte brune foncée ;
 - il est à noter que ces châssis datent de 2006 et qu'ils devront prochainement être remplacés par des châssis plus performants et dès lors, il y a lieu de prévoir la restitution de châssis en aluminium tels qu'à l'origine ou d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de proposer des châssis en bois ;
 - cependant, en séance de commission de concertation, le demandeur a indiqué que les châssis ont uniquement été peints mais bien été maintenus en bois ;
 - quoi qu'il en soit, une teinte brune foncée, identique aux autres maisons, sera à restituer ;
- Dérogation à l'article 6 – zone de recul :
 - Le permis de lotir indique des arbres à maintenir et à planter ;
 - Suivant le reportage photographique Bruciel, il apparaît que l'arbre et son muret de ceinture, ont été supprimés après 2004 et que l'ensemble de la zone de recul a été réimperméabilisée avec un nouveau matériau imperméable ;
 - considérant que cet aménagement supprimé était initialement situé entre les propriétés des numéros 33 et 35, une demande de mise en conformité devra être introduite et il y a lieu, au niveau de cette demande de sortir la zone de recul de la demande de permis d'urbanisme ;

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

- indiquer au niveau des plans que les châssis sont bien en bois et maintenus tel quels ;
- prévoir la restitution de leur teinte initiale, à savoir brun foncé ;
- Sortir de la demande, l'aménagement en infraction de la zone de recul ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de teintes de menuiseries et d'indications au niveau des plans ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'unité doit être conservée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- 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 permis de lotir, article 5 (en ce qui concerne le bardage bois en façade arrière) et au règlement régional d'urbanisme, article n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/05/2024
Objet n°11

Dossier 16-47456-2024 - Enquête n°107/24

Situation : Avenue de la Princesse Paola 9

Objet : perméabiliser l'allée du garage et régulariser: l'aménagement des combles, l'installation de deux velux, la rénovation de l'extension en façade arrière et pose de nouveaux châssis, le changement de tous les châssis existant à l'identique et l'installation de ventilation dans la pièce en sous-sol et dans la cuisine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47456-2024 introduite, en date du 08/03/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à perméabiliser l'allée du garage et régulariser: l'aménagement des combles, l'installation de deux velux, la rénovation de l'extension en façade arrière et pose de nouveaux châssis, le changement de tous les châssis existant à l'identique et l'installation de ventilation dans la pièce en sous-sol et dans la cuisine sur le bien sis Avenue de la Princesse Paola 9 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- o application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article n°II qui prescrit "*ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE SEMI_OUVERT - implantation - 3) Surface maximum bâtie : ¼ de la superficie de la parcelle, pour les isolées et jumelées.*
 - 4) *Pour les maisons jumelées et groupées, la profondeur de la bâtisse sera comprise entre 9m et 12m.*", en ce qu'une extension a été construite en façade arrière augmentant la profondeur totale de la maison à 14,66m ;
 - o non-respect de l'article n°II qui prescrit "*ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE SEMI_OUVERT - matériaux – 5) Toutes les façades seront traitées en matériaux de même nature pour une même construction..*", en ce que l'extension présente une façade arrière en parement de bois et non en briques ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 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 :

08/03/2024 : dépôt de la demande;

19/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit soit en ordre ouvert soit par ensemble jumelé, et en retrait par rapport à l'alignement ;
- Dans ce quartier, l'avenue de la princesse Paola est une petite artère courbe qui commence au niveau de la rue Victor Gambier et se termine au niveau de la rue Victor Allard. Cette avenue présentant une déclivité descendante (vers la rue Victor Gambier) est principalement bordée par des villas présentant un gabarit bas (R+1+ toiture) et de larges façades ;
- La parcelle cadastrée Section A, n°43C4, sur laquelle porte la demande se situe proche de l'angle que forme l'avenue avec l'avenue Joseph Jongen. Elle présente une superficie de 290m² avec une largeur de 10,13m et une profondeur totale de ± 30,00m. il s'agit d'une parcelle en talus sur laquelle s'implante une maison avec un retrait de 6m par rapport à l'alignement et mitoyenne avec la maison de droite ;
- La maison jumelée n°9 sur laquelle porte la demande fait partie d'un groupe de 6 maisons implantées au début de l'avenue. La maison concernée par la demande se situe à l'extrémité et présente :
 - un typologie trois façades où l'entrée principale de la maison se situe sur la façade latérale ;
 - un gabarit R + 1 + toiture à versants dont le sous-sol présente une façade avant (garage) ;
 - un talus végétal en zone de recul et une allée en pierre montant vers l'entrée de la maison ;
- Cette maison unifamiliale a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-21228-1960. Les plans introduits à cette époque, indiquent un aménagement en trois parties comme suit :
 - Le sous-sol est aménagé en un garage (occupant la profondeur totale), une chaudière (en façade arrière), un hall (en partie centrale) et une espace de provision (en façade avant) ;
 - Le rez-de-chaussée est aménagé en une bibliothèque, un vestiaire et une toilette (en façade avant), un hall d'entrée (en partie centrale) et une salle à manger et une cuisine (en façade arrière) ;
 - Le premier étage contient les espaces de nuit, c'est-à-dire trois chambres et une salle de bain ;
 - Les combles ne sont pas aménagés ;
 - Le plan des façades indique qu'une annexe était prévue en façade arrière, toutefois celle-ci a été barrée ;
- La maison voisine de droite (n°7) présente un gabarit R + 2 + toiture à versant. Sa hauteur de façade est plus importante au regard de la déclivité de la rue ;
- La parcelle voisine de gauche, section A, n°43K10, n'est pas construite. Cette parcelle est considérée comme un espace vert dans le PPAS n°24 ;

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

- Mettre en conformité :
 - Le changement d'utilisation des combles (aménagement d'une chambre parentale avec salle d'eau et mezzanine pour le rangement) ;
 - La construction d'une extension en façade arrière ;
 - Le changement des châssis (suppression des croisillons) qui ne correspondent plus à la situation d'origine ;
- Rendre l'entrée carrossable plus perméable ;

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

- Le programme unifamilial de la maison a été préservé. Toutefois, la capacité de la maison a été modifiée par les travaux suivants, effectués sans permis d'urbanisme :
 - Au niveau des combles :
 - Une chambre parentale (29,7m²) a été aménagée avec un espace dressing, une salle de bain (12,00m²) et un espace de rangement en mezzanine ;
 - Afin de respecter les superficies nettes éclairantes imposées par l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, la fenêtre existante située sur la façade latérale a été élargie et deux fenêtres de toit ont été placées au niveau de la salle de bain et du dressing ;
 - Au niveau du gabarit de la maison :
 - La profondeur du sous-sol a été agrandie par la construction d'une extension de 3,96m X 6,49m (net) afin d'aménager un bureau de 17,30m², ouvert sur le jardin et une entrée de jardin de 5,90m². Une salle de bain (4,00m²) a également été aménagée au niveau de l'espace provision réduisant ainsi la profondeur du garage ;
 - La profondeur du rez-de-chaussée se voit également agrandie de 2,86m x 6,49m afin d'aménager une salle de jeux et un escalier liant cette nouvelle pièce au niveau du jardin ;
 - La salle à manger et la cuisine ont été réunies en une seule pièce par la démolition d'une cloison et d'une partie du mur porteur ;
 - Au niveau des façades :

- Les châssis avec croisillons en bois, ton blanc ont été remplacés par des châssis en bois, ton blanc ; Selon la note explicative, il s'agit d'un changement à l'identique alors que les croisillons ont été supprimés ;
- De larges baies ont été aménagées en façade arrière afin d'apporter de la lumière naturelle dans les pièces de vie et dans le bureau afin de créer un lien visuel avec jardin et de permettre un accès direct vers le jardin depuis le bureau ;
- Cette demande de permis d'urbanisme prévoit également un aménagement paysager au niveau de la zone de recul :
 - Le talus sera réaménagé afin d'avoir plus de 50% de superficie en pleine terre ;

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

- Cette demande de mise en conformité peut s'envisager au regard du respect du style architectural de la maison et de la qualité des espaces ;

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

- en matière de programme :
 - L'aménagement d'une suite au niveau des combles peut s'envisager en ce que le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est respecté en termes de superficie, de hauteur sous plafond et de superficie nette éclairante ;
 - L'unification de la salle à manger avec la cuisine peut également s'envisager au regard d'une amélioration en termes de superficie et de superficie nette éclairante ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La note explicative stipule que la toiture plate de l'extension présente une terrasse accessible, respectant le Code civil en termes de vues directes ; toutefois, celle-ci n'est pas dessinée sur les plans ;
 - Considérant qu'il y a lieu d'éviter l'effet mirador par rapport au voisin de droite, il y a lieu de rendre la toiture plate inaccessible, en plaçant un garde-corps sur la baie ;
 - Le réaménagement de la zone de recul peut s'envisager en ce qu'il améliore les qualités de la zone en termes de superficie et d'esthétique ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La suppression des croisillons modernise le style de la maison ;
 - Considérant que l'ensemble que forme le groupement de maisons est préservé en termes de matériau de façade et qu'aucune d'elles ne présente de croisillons, cette demande de mise en conformité peut s'envisager ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à l'article n°II PPA n°24 - implantation :
 - La construction de cette annexe sur deux étages a transformé le niveau du sous-sol en un rez-de-jardin;
 - Elle présente une esthétique similaire à l'annexe barrée dans le permis d'urbanisme 16-21228-1960 ;
 - En effet, sur les orthophotoplans de Brugis, cette annexe existe depuis au moins 1961 ; il semblerait que cette construction a été effectuée en même temps que la construction de la maison ;
 - La demande de dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est donc non avenue en ce qu'il d'agit d'une construction antérieure à l'entrée en vigueur de la réglementation ;
 - Bien qu'elle permet d'augmenter la superficie des espaces de vie, cette annexe ne permet plus un lien direct entre les espaces de vie et la zone de jardin, ce qui constitue une perte en termes de qualité des espaces ;
 - Toutefois, considérant que les espaces de vie présentent une vue agréable vers le jardin, que le bureau est devenu un espace habitable suite à la pandémie de COVID, que l'aménagement du bureau avec un accès direct dans le jardin est qualitatif, ces modifications peuvent s'envisager ;
 - Art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à l'article n°II PPA n°24 – matériaux :
 - L'extension présente une façade arrière en parement bois au lieu de briques ;
 - Toutefois, considérant que cette extension est peu visible depuis l'espace public, cette demande dérogation peut s'envisager ;

Avis FAVORABLE

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°24, article II n°3) et n°4) –

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/05/2024
Objet n°12

Dossier 16-47440-2024 - Enquête n°111/2024

Situation : Chaussée de Waterloo 1087

Objet : mettre en conformité l'aménagement d'un appartement dans les combles, la construction d'une lucarne et d'un volume de WC

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47440-2024 introduite, en date du 26/02/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement d'un appartement dans les combles, la construction d'une lucarne et d'un volume de WC sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1087;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30bis Quartier du VERT CHASSEUR (ARGBC 10/04/1994) 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 :

- o application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article n°4.5 Toitures qui prescrit "Dans les toitures à versants, les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m", en ce que la lucarne présente une largeur de 2,10m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, concernant la superficie minimale pour un local habitable, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/02/2024 : dépôt de la demande;

04/03/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/03/2024 : réception des compléments;

19/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/04/2024 ;

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 :

- Dans le quartier où se situe la demande, la chaussée de Waterloo le long de laquelle s'inscrit le projet présente un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;
- La parcelle concernée par la demande, située dans le PPAS n°30bis, comporte un immeuble mixte, avec un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages ;
- Ce bâtiment a été bâti au début du XXe siècle, à l'alignement et en mitoyenneté, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-514-1923 et a subi des modifications, dont la construction d'une véranda au rez-de-chaussée, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-17782-2000 et des modifications au niveau de la façade, octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-26177-1970 ;
- En situation de fait, un logement supplémentaire a été aménagé au niveau des combles ;
- La façade avant a conservé sa typologie patrimoniale avec une devanture pour la surface commerciale en bois de tonalité foncée, y compris la porte d'entrée vers les logements, des menuiseries aux étages, en bois et de ton blanc et une façade en brique avec la rehausse des lignes directrices par des bandeaux en pierre blanche ;
- Au niveau de la façade avant, il subsiste des éléments de structure pour une ancienne enseigne de type perpendiculaire, en infraction ;
- Les biens mitoyens, sont de même typologie et comporte des gabarits moins importants ;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - L'aménagement des combles avec des modifications structurelles ;
 - La construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
 - La construction d'un volume pour un WC, en façade arrière ;

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

- Les éléments de preuves, fournis dans le dossier, indiquent que la majorité des actes et travaux datent d'après 2000, hormis le volume du WC ;
- En effet, la lucarne, visible sur les photos aériennes du site Bruciel, apparaît après 2004 et le volume du WC apparaît clairement dès 1996 ;
- Cependant, à la lecture des informations fournies par Vivaqua, concernant l'historique, rien ne prouve la présence d'un troisième logement avant le 1^{er} décembre 1993 ;
- En effet, l'historique des redevances, ne remonte qu'à 1993, et ce pour trois logements, ce qui correspond à la situation existante de droit, à savoir un espace commercial avec logement attenant et deux logements ;
- Un quatrième compteur a été installé en 2004, ce qui semble correspondre au moment de la construction de la lucarne pour aménager le logement ;

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

- en matière de programme :
 - la demande de permis d'urbanisme ne concerne que les actes et travaux relatifs à l'aménagement du logement dans les combles ;
 - cet appartement comporte une chambre de 17m², un espace de séjour, cuisine comprise, de 26m², ainsi qu'un accès vers un grenier, via la construction d'un escalier également en situation de fait ;
 - cette surface de 26m² déroge de 2m² par rapport aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de superficie minimale ;
 - cependant, la chambre comporte une surface qualitative et les différents locaux habitables, sont largement éclairés via des baies verticales qui permettent de justifier une dérogation de 2m², pour un espace, comportant un plan d'aménagement aisé ;
 - considérant par ailleurs, que ce logement comporte un espace de rangement dans le grenier et ne nécessite dès lors, pas de cave supplémentaires au niveau du sous-sol ;
 - Il est également à noter que les espaces de ce logement sont qualitatifs et les circulations sont rationalisées ;
 - Au regard de la façade avant, avec typologie d'étage plein au niveau du 3^e étage (les combles), l'aménagement d'un 3^e logement, a tout son sens ;
 - Bien qu'il ne soit pas souhaitable de multiplier les petits logements, au regard du quartier et de cette partie de la chaussée de Waterloo, en liseré de noyau commercial et dont le bâti est dense, la création de petits logements, est envisageable et surtout au sein d'un immeuble comportant déjà plusieurs logements qui ne sont, par ailleurs, pas grevés de l'aménagement de ce 3^e logement ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne construite en 2004, déroge par rapport au prescrit du PPAS ;

- Le volume du WC, construit bien avant 2000, aurait pu en soi, faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330, §3 du CoBAT ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne comporte aucun garage en situation existante de droit ;
 - cependant la demande devrait mentionner la présence d'un local vélo pour les 3 logements ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS, article 4.5 - Toitures
 - Bien que dérogatoire au PPAS, cette lucarne ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - En effet, une lucarne limitée à 1,50m actuellement n'est pas réaliste considérant les besoins en isolation ;
 - Bien que cette lucarne ait été construite antérieurement à 2008, avant l'application de la PEB actuelle, des isolations étaient déjà prévues et nécessitaient davantage de largeur au niveau des lucarnes ;
 - Dès lors, la dérogation est acceptable et d'autant plus qu'elle est située en façade arrière, non visible depuis l'espace public et n'a induit aucune nuisance pour les parcelles environnantes ;

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 4.5 et au Règlement Régional d'Urbanisme, article n°3 du Titre II ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/05/2024
Objet n°13

Dossier 16-47464-2024 - Enquête n°115/2024
Situation : Rue de la Cueillette 38
Objet : transformer et rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47464-2024 introduite en date du 15/03/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis Rue de la Cueillette 38 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 5- QUARTIER DU KRIEKENPUT approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II zone de cours et jardin qui prescrit « Une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut être tolérée en dehors des bâtiments mais séparée de ceux-ci d'au moins 8m. » en ce que le projet prévoit la démolition / reconstruction d'une construction (légalement autorisée) implantée entre l'habitation et le bâtiment secondaire ;
 - non-respect de l'article n°II zone de cours et jardin qui prescrit "matériaux – toiture à versants recouvertes de tuiles rouges", en ce que le projet prévoit de démolir et reconstruire l'extension située en zone de cours et jardin et prévoit une toiture légèrement inclinée verdurisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/03/2024 : dépôt de la demande;
29/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet
18/04/2024 au 02/05/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
29/05/2024 : séance publique de la Commission de Concertation ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel, constitué uniquement d'habitation isolées ou jumelées de type « villa à caractère rural » ;
- La maison (n°38) sur laquelle porte la demande est une maison 3 façades jumelées. Elle fait l'objet de nombreuses transformations et agrandissements :
 - PU n°16-21334-1960 qui a autorisé la construction d'un garage au sein d'un nouveau volume distinct sur le terrain détaché de la maison sur la partie latérale gauche du jardin
 - PU n°16-28533-1979 qui a autorisé la construction entre la maison et l'abri de jardin une extension importante à toiture plate dans laquelle s'inscrit la cuisine et la salle à manger + la transformation de l'abri de jardin en partie en buanderie ;

- PU n°16-32729-1995 qui a autorisé l'agrandissement du volume du garage (une seule porte de garage) et l'agrandissement de la maison en façade latérale sur 2 niveaux avec la construction d'une lucarne dans la croupe de la toiture. Les châssis sont en PVC blanc au sein de cette demande ;
- La façade est constituée de briques peintes en blanc avec un toit en pente constitué de tuiles orangées;
- Elle a fait l'objet de petites transformations n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - la création d'une porte de garage supplémentaire dans la façade avant du volume de garage autorisé ;
 - la création d'une trémie d'escalier permettant l'accès à l'espace sous toit ;

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

- La rénovation de la maison :
 - L'isolation du mur mitoyen par l'intérieur de la maison dans la partie comprise entre le volume d'origine et l'abri de jardin/buanderie, l'isolation de la toiture, l'isolation des planchers du rez-de-chaussée ;
 - Le remplacement des châssis (non visibles depuis l'espace public) de l'extension située entre le volume d'origine et l'abri de jardin/buanderie par des châssis en bois peint en blanc ;
 - La réfection de la toiture de l'extension située entre le volume d'origine et l'abri de jardin/buanderie avec mise en place d'une toiture verte ;
- Le réaménagement des espaces intérieurs ;
- L'ouverture dans le mur porteur entre le salon et la salle à manger ;
- La création d'une nouvelle trémie d'escalier afin d'accéder à l'espace sous toit (et la fermeture de l'ancienne trémie réalisée sans autorisation) ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
 - En offrant un meilleur confort thermique par le remplacement de certains châssis et de par l'isolation de certaines parois ;
 - En offrant une meilleure fluidité aux espaces de vie par l'ouverture dans le mur entre le salon et la salle à manger ;
 - En offrant une salle de bain supplémentaire au 1^{ier} étage ;
 - En offrant un accès plus pratique à l'étage sous toit ;

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

- en matière de programme :
 - le programme de maison unifamiliale est inchangé ;
 - les deux emplacements fermés de stationnement sont légaux et sont conservés ;
 - le volume situé en fond de parcelle conserve son affectation légale d'abri de jardin et buanderie dans le projet déposé ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la superficie bâtie reste identique ;
 - la mise en place d'une toiture verdurisée sur l'extension comprise entre la maison et l'abri de jardin/buanderie ne nécessite aucune modification du mur mitoyen. Seul le couvre-mur sera remplacé car celui-ci est en mauvais état ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne modifie pas les abords ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la mise en conformité du percement d'une baie en façade avant dans le volume annexe pour inscrire une porte de garage supplémentaire identique à la porte d'origine peut s'envisager ;

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

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

- non-respect de l'article n°II zone de cours et jardin qui prescrit « Une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut être tolérée en dehors des bâtiments mais séparée de ceux-ci d'au moins 8m. » :
 - le projet prévoit la démolition / reconstruction d'une construction (légalement autorisée) implantée entre l'habitation et le bâtiment secondaire ;

- considérant que cette extension a été autorisée précédemment et que celle-ci ne nécessite aucune modification en mitoyenneté et n'occasionnera aucune nuisance pour les propriétés voisines;
- considérant que le projet propose d'améliorer le confort thermique d'une pièce de vie;
- considérant que le projet est de qualité;
- la dérogation peut être acceptée ;
- non-respect de l'article n°II zone de cours et jardin qui prescrit "matériaux – toiture à versants recouvertes de tuiles rouges", :
 - le projet prévoit de démolir et reconstruire l'extension située en zone de cours et jardin et prévoit une toiture légèrement inclinée verdurisée;
 - considérant que cette extension a été autorisée précédemment ;
 - considérant que le projet améliore les vues depuis les pièces situées à l'étage de la maison et de la maison qui lui est mitoyenne ;
 - considérant qu'une toiture plate est en définitive moins impactante et moins visible depuis les propriétés voisines ;
 - la dérogation peut être acceptée ;

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 29/05/2024
Objet n°14

Dossier 16-47352-2023 - Enquête n°117/24

Situation : Rue de Boetendael 78-80

Objet : changer l'affectation d'un commerce (café) en logement, isoler les façades et mettre en conformité la modification des deux appartements 1 chambre dans les combles au profit de 3 studios

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47352-2023 introduite, en date du 18/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un commerce (café) en logement, isoler les façades et mettre en conformité la modification des deux appartements 1 chambre dans les combles au profit de 3 studios sur le bien sis Rue de Boetendael 78 - 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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

Considérant que la demande déroge également aux articles n°3 et n°10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/12/2023 : dépôt de la demande;

24/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/03/2024: réception des compléments;

03/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/04/2024 ;

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 continu au tissu parcellaire étroit et exigu;
- La typologie architecturale est variée mais comporte encore de nombreux immeubles et maisons unifamiliales datant du début du XXe siècle ;
- L'immeuble concerné par la demande est situé à l'angle de la rue de Boetendael et de la rue des Cottages et a été bâti dans les années 1920 en mitoyenneté et à l'alignement, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8326-1926 ;

- Initialement cet immeuble comportait un commerce (café) au rez-de-chaussée avec un logement de fonction et 6 appartements au étages, deux par niveaux ;
- En situation existante de fait, l'étage des combles a été réaménagé en 3 studios ;
- Les façades, visibles depuis l'espace public, ont conservé leur typologie d'origine, avec des menuiseries en bois de ton vert au rez-de-chaussée et blanc aux étages, une corniche en bois avec des consoles, de ton blanc ;
- La parcelle mitoyenne, côté rue de Boetendael, comporte uniquement du parking avec une petite construction servant d'abri ;
- La maison mitoyenne de gauche, n°81 rue des Cottages, date également du début du XXe siècle ;
- La parcelle d'angle, ne comporte qu'un petit espace à l'angle, non bâti mais totalement imperméabilisé ;

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

- L'isolation des façades, au niveau des étages, avec une finition en enduit de ton blanc cassé ;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée, avec des modifications structurelles afin de changer l'affectation de commerce (café) vers du logement et la restitution d'une zone en pleine terre ;
- L'aménagement du sous-sol, sans modifications structurelles, afin d'aménager un espace de stockage des vélos et des caves privatives pour chacune des unités d'habitation ;
- La mise en conformité de l'aménagement de 3 studios dans les combles ;

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

- La notice explicative tente de justifier la présence de 7 logements depuis les années 1980 ;
- Ce qui est effectivement le cas, considérant la présence d'un logement au rez-de-chaussée, accessoire au commerce, et des 6 appartements situés aux étages ;
- La situation actuelle fait état de 8 logements, suite à la modification des combles en 3 unités de studios ;
- Considérant dès lors, que cette répartition ne peut faire l'objet d'une régularisation simplifiée, celle-ci est soumise à l'analyse par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme et du bon aménagement des lieux ;

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

- en matière de programme :
 - Le nouvel appartement au rez-de-chaussée, est aménagé sur l'ensemble de la surface qui comprenait initialement le commerce et le logement attenant ;
 - Ce nouveau logement propose 2 chambres de dimensions qualitatives, ainsi qu'un espace de bureau privatif, une zone de séjour aux dimensions conformes, ainsi qu'un accès vers la cour extérieure ;
 - Cet appartement permet de varier l'offre en terme de nombre de chambres, au sein d'un immeuble qui ne comportait que des unités d'une seule chambre ;
 - Les appartements du 1^{er} étage et du 2^e étages, restent inchangés, hormis des modifications au niveau du cloisonnage, réalisées au cours du temps ;
 - Les 2 appartements d'1 chambre dans les combles, sont supprimés au profit de 3 studios, dont l'un n'est pas conforme à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la surface minimale ;
 - En effet, le studio 1 comporte une surface de 20,5m², inférieure aux 22m² minimum exigés par le Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Par ailleurs, les studio 1 et 3, ne comportent pas suffisamment de surface nette éclairante ;
- En matière de traitement des façades visibles depuis l'espace public :
 - Les caractéristiques patrimoniales sont maintenues au niveau du soubassement, ce qui est souhaitable ;
 - Les menuiseries en bois sont conservées et dans leurs teintes d'origine ;
 - L'enduit sur isolant, au niveau des étages et de teinte blanc cassé, peut également être envisagé, pour autant la restitution du calepinage et la garantir du maintien des consoles et des détails en façade, tels que les bandeaux en pierre ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit reste inchangé ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- L'aménagement d'un espace, à l'angle, en pleine terre et végétalisé, à la place de la cour imperméable est souhaitable, pour autant l'aménagement d'un espace paysager pérenne au niveau ce petit espace à l'angle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne comporte pas de garage en situation existante de droit et le projet propose l'aménagement d'un local, au sous-sol, pour le stockage des vélos ainsi que des emplacements, au niveau de la cour et dévolus au logement du rez-de-chaussée ;
 - le bien est à proximité de l'avenue Brugmann, comportant des lignes de transport en commun ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Considérant qu'au sein de ce quartier familial, des petites unités ne sont pas souhaitables et d'autant plus les dérogations par rapport à l'habitabilité visée par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, induites suite à la division en 3 unités ;
 - Considérant par ailleurs, la volonté d'améliorer la situation existante en proposant un nouveau logement qualitatif au niveau du rez-de-chaussée, l'intention doit être également poursuivie pour l'ensemble des logements, en proposant des espaces habitables qualitatifs, répondant aux normes d'habitabilités et besoins actuels ;
 - Dès lors, il y a lieu de restituer les deux appartements d'une chambre, tels qu'en situation existante de droit, quitte à proposer une amélioration et une rationalisation des espaces, en vue d'en augmenter leurs qualités d'habitabilité ;
 - La restitution de la répartition de logement de droit, permettra de supprimer les dérogations au Titre II, non acceptables ;

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

- Restituer la répartition existante de droit au niveau de l'étage des combles, avec deux appartements d'une chambre, et en améliorer l'habitabilité ;
- Restituer le calepinage existant au niveau de l'enduit sur l'isolation ;
- Restituer tous les éléments de décors, suite à l'isolation des façades avant, tels que les consoles et bandeaux en pierre ;
- Garantir la pérennité de la végétation proposée au niveau du jardin d'angle, en proposant des plantes compatibles avec des zones ombragées ;

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 s'agit de traitement des façades visibles, et d'aménagements de jardins ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie doit être conservée et les qualités végétales pérennisées dans le temps ;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la répartition de logement de droit, dans les combles, doit être restituée

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, 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 29/05/2024
Objet n°15

Dossier 16-47451-2024 - Enquête n°106/2024

Situation : Avenue Coghen 191

Objet : rénover, étendre en façade arrière une maison de maître et abattre un sapin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47451-2024 introduite en date du 06/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, étendre en façade arrière une maison de maître et abattre un sapin sur le bien sis Avenue Coghen 191 ;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'ancienne maison personnelle et atelier du maître et peintre-décorateur Raphaël Evaldre – (02/12/2021) ;

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 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 "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. ", en ce que le projet propose une extension en façade arrière qui s'implante avec un recul de 2,47m du voisin de droite le moins profond;
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur 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 l'extension implantée à 2,47m du voisin le moins profond et dépasse donc le voisin de droite le moins haut ;

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 ;
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 et jusqu'au 02/05/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également à l'article VI (hauteur) du Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la salle de jeux, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/03/2024 : dépôt de la demande;

27/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

18/04/2024 et jusqu'au 02/05/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de Concertation ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 27/03/2024 et émis le 28/05/2024 :

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

- Préciser l'implantation, l'essence et les dimensions du sujet à abattre, tant sur les plans que dans les documents techniques.
- Prévoir la replantation de 3 sujets arbustifs en compensation du sujets haute-tige abattu selon les modalités reprises dans les conditions d'exécution du Service Vert reprises ci-après. Ceux-ci sont à implanter sur les plans de la situation projetée et à détailler dans la note explicative.
- Fournir une note technique reprenant l'ensemble des mesures de protection à mettre en œuvre pour conserver le myrobolan.

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 23/05/2024 et non émis à ce jour ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et situé à proximité du centre urbain de la Commune;
- Dans ce quartier, l'avenue Coghen, le long de laquelle se situe la demande, est une avenue structurante du quartier, qui comporte à la fois des immeubles à appartements et des maisons de qualités patrimoniales;
- Elle est, à ce titre, représentative des divers courants architecturaux qui se sont succédés depuis le début de son urbanisation;
- La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre l'avenue Coghen et le square Coghen;
- Elle est caractérisée par un relief important, descendant depuis l'avenue vers le square et :
 - la partie arrière du niveau de sous-sol constitue un rez-de-jardin,
 - le square Coghen se situe encore en contrebas (de l'ordre de 2 niveaux),
 - le jardin est aménagé en deux plateaux horizontaux successifs;
- L'immeuble n°191 sur lequel porte la demande est une maison de style néobaroque et éclectique, mitoyenne à deux autres de caractéristiques architecturales très différentes;
- Elle présente une façade principale de gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + rehausse de type « fronton » au contour courbe à front de l'avenue derrière lequel s'inscrit une toiture à versants ;
- La zone de recul à compter de l'alignement est bâtie sur une partie du sous-sol, clôturée par un muret surmonté d'une grille en fer forgé et recouverte de dalles pour l'accès piéton à la maison et accueille un jardinet sur la partie non bâtie ;
- À l'alignement du square Coghen, la parcelle est refermée par un une grille en fer forgé qui donne accès notamment au garage et au jardin de la propriété ;

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

- La construction d'une extension sur toute la largeur de la façade arrière au sous-sol/rez-de-jardin afin d'y inscrire une nouvelle entrée à la maison et une salle de jeux/salle polyvalente ;
- La construction d'une extension au rez-de-chaussée sur une partie de la largeur de la façade arrière afin d'y inscrire une cuisine ;
- Le nettoyage de la façade avant et le remplacement des menuiseries en bois aux divisions, teintées et aspects identiques à ceux existants ;
- L'isolation de la façade arrière et de la toiture plate existante ;
- Le remplacement des châssis en façade arrière par des châssis en aluminium de teinte foncée ;
- La remise des décorations (chiffres 1923) sur les ancrages des verres ;
- L'abattage d'un sapin ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison :
 - En offrant un espace de vie supplémentaire au rez-de-chaussée composé actuellement de 2 pièces en enfilade, ce qui est un peu étriqué par rapport au standing de la maison et en offrant donc une répartition plus adaptée de 3 pièces en enfilades (les cuisines étaient à l'époque de la construction en sous-sol) ;
 - En offrant une meilleure isolation thermique à l'ensemble de la bâtisse en remplaçant les menuiseries en en isolant la façade arrière ;

- En offrant un espace accueillant au niveau de l'entrée secondaire au sous-sol/rez-de-jardin côté jardin/square Coghen ;

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

- en matière de programme :
 - le projet ne modifie pas le programme de maison unifamiliale ;
 - le projet ne modifie pas les étages ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet se veut respectueux de son environnement bâti immédiat ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit de verduriser la nouvelle toiture de l'extension, ce qui est qualitatif ;
 - il y a lieu de verduriser la zone de recul afin d'améliorer
 - il s'indique de se conformer à l'avis du service vert :
 - Préciser l'implantation, l'essence et les dimensions du sujet à abattre, tant sur les plans que dans les documents techniques.
 - Prévoir la replantation de 3 sujets arbustifs en compensation du sujets haute-tige abattu selon les modalités reprises dans les conditions d'exécution du Service Vert reprises ci-après. Ceux-ci sont à planter sur les plans de la situation projetée et à détailler dans la note explicative.
 - Fournir une note technique reprenant l'ensemble des mesures de protection à mettre en œuvre pour conserver le myrobolan.
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet conserve le parking à son emplacement d'origine ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet n'est pas soumis au règlement régional d'urbanisme en matière de la gestion des eaux en ce que l'extension représente moins de 30m² ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :

- Le projet ne nécessite pas de rehausses des murs mitoyens ;
- Le projet propose d'implanter judicieusement l'extension au rdc contre le mur mitoyen existant de gauche et s'écarte de 2m du mitoyen de gauche, laissant ainsi passer la lumière au sein de l'espace « boudoir » en fin de journée, ce qui est qualitatif tant pour la maison faisant l'objet de la demande que pour la maison voisine de gauche dont l'ensoleillement ne sera pas perturbé par les travaux souhaités ;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) et l'application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) :

- Considérant que les travaux ne vont pas altérer les qualités patrimoniales du bien et se font dans le respect du bâtiment existant ;
- La CRMS remettra son avis en cours de procédure et le projet devra s'y conformer;

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

- se conformer à l'avis du service vert :
 - Préciser l'implantation, l'essence et les dimensions du sujet à abattre, tant sur les plans que dans les documents techniques.
 - Prévoir la replantation de 3 sujets arbustifs en compensation du sujets haute-tige abattu selon les modalités reprises dans les conditions d'exécution du Service Vert reprises ci-après. Ceux-ci sont à planter sur les plans de la situation projetée et à détailler dans la note explicative.
 - Fournir une note technique reprenant l'ensemble des mesures de protection à mettre en œuvre pour conserver le myrobolan.
- Verduriser la zone de recul ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est accepté;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que des détails à fournir concernant les plantations;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage précis en ce qui concerne les replantations;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme , article(s) n°4 et n°6 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.