

Séance du 12 juin 2024 / Zitting van 12 juni 2024
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.531-2024
Situation : Avenue Brugmann 245
(Réaménager le logement en duplex situé aux deux derniers étages de l'immeuble et construire 2 lucarnes (une en façade avant et une en façade arrière)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))

 - 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.497-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 686
(Créer un logement et agrandir le salon du logement voisin au 1^{er} étage à la place de l'espace commercial
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Article 207§3 du CoBAT)
-
- 3) 119/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.476-2024
Situation : Chaussée de Saint-Job 294 / Dieweg 69
(Modifier le revêtement du sol des 3 terrains de tennis extérieurs en terre battue synthétique)

 - 4) 125/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.460-2024
Situation : Rue du Ham 66
(Mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant)

 - 5) 127/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.424-2024
Situation : Chemin de la Forêt 55
(Transformer une maison unifamiliale 3 façades en vue d'augmenter la surface habitable et d'améliorer l'habitabilité)

 - 6) 123/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.994-2023
Situation : Rue Xavier De Bue 46-48
(Rénover complètement, incliner et isoler la toiture plate.
Remplacer la verrière en toiture par un velux. Isoler des pignons)

 - 7) 128/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.502-2024
Situation : Avenue Montjoie 22-24
(Changer l'affectation d'une conciergerie au rez-de-chaussée en cabinet médical)

 - 8) 120/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.280-2023
Situation : Avenue Buysdelle 2
(Mettre en conformité l'habitation, démolir un abris de jardin et en reconstruire un nouveau, et aménager un emplacement parking en zone de cours et jardin)

Uniquement pour avis de la CC :

- 9) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.336-2023
Situation : Avenue Montjoie 94
(Transformer une maison d'habitation unifamiliale dont la période de construction date d'avant 1932 : isoler l'ensemble des façades, remplacer les menuiseries extérieures, déplacer un escalier menant au grenier)
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Articles 207§3 et 333 du CoBAT)
-

- 10) 126/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.261-2023
Situation : Avenue De Fré 108
(Mettre en conformité la transformation et l'extension d'un appartement au 4^{ème} d'un immeuble)
- 11) 129/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.366-2023
Situation : Avenue Maréchal Ney 147A
(Transformer le garage existant en espaces d'habitation (bureau et espaces servants), transformer l'abri à bois en car-port, étendre la construction et fermer l'ensemble (création de façades))
- 12) 122/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.308-2023
Situation : Avenue Brugmann 353A
(Transformer un immeuble à appartements)
- 13) 124/24 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.416-2024
Ligging: Saturnelaan 6
(het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning, inrichten van 2 parkeerplaatsen in de beschermzone voor bomen, gelegen aan de ingang van het perceel en het bouwen van een zwembad)
- 14) 130/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.286-2023
Situation : Clos de Wagram 5
(Mettre en conformité la construction d'un poolhouse et d'une piscine, et peindre les façades en blanc)
- 15) 121/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.227-2023
Situation : Rue Basse 56
(Transformer et étendre un immeuble mixte de commerce comprenant 1 logement en situation existante de droit, mettre en conformité la suppression du commerce (café) au profit d'une unité de logement, et aménager un 3^{ème} logement au sein de l'immeuble, aménager 1 garage non couvert et un local permettant d'entreposer 8 vélos)
- 16) 131/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.465-2024
Situation : Rue Alphonse Asselbergs 26
(Changer l'affectation et transformer une maison unifamiliale et un atelier en annexe)

- Divers/Allerlei :

Avis reporté de la CC du 29/05/2024 - Uniquement pour avis de la CC - HUIS CLOS :

- 17) 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)
-

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 12/06/2024
Objet n°01

Dossier 16-47531-2024 – Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Brugmann 245

Objet : réaménager le logement en duplex situé aux deux derniers étages de l'immeuble et construire 2 lucarnes (une en façade avant et une en façade arrière)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47531-2024 introduite en date du 26/04/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager le logement en duplex situé aux deux derniers étages de l'immeuble et construire 2 lucarnes (une en façade avant et une en façade arrière) sur le bien sis Avenue Brugmann 245 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/04/2024 : dépôt de la demande;

07/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 07/06/2024. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant essentiellement des commerces et des logements, bâtis en ordre continu et implantés à l'alignement,
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est desservie par la ligne de tram 92, et le projet, proche de la Place Vanderkindere, est également bien desservi par les lignes de tram 3, 4 et 7, qui font du lieu un nœud modal important en matière de transports publics,
- L'immeuble n°245 sur lequel porte la demande est affecté au commerce au rez-de-chaussée et comprends 2 logements aux étages (PU n°_16-39222-2009 : la transformation et la rénovation d'un immeuble de rapport en divisant un triplex en 2 logements) ;
- Le bâti environnant est constitué d'immeubles de gabarit identique dont les rez-de-chaussée sont commerciaux ;
- Le bien faisant l'objet de la demande date du début du siècle dernier et les châssis des appartements en façade avant sont en PVC et présentent des divisions élégantes ;

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

- La modification des aménagements intérieurs de l'appartement 1 chambre situé au 3^{ième} et 4^{ième} étages de l'immeuble en vue d'en créer un 2 chambres confortables ;
- La création d'une grande lucarne en façade avant ;
- La création d'une petite lucarne en façade arrière ;

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

- en matière de programme :
- le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement implanté en partie sous toiture en :

- offrant de beaux espaces de vie au 3^{ème} étage;
- en offrant 2 chambres aux dimensions règlementaires sous toit ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- les lucarnes proposées ne dérogent pas au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de largeur ni de hauteur et peuvent dès lors s'envisager;

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 la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- La lucarne proposée en façade avant s'implante en retrait par rapport au plan de la façade et conserve donc la lisibilité de la toiture de l'immeuble et peut donc s'envisager ;
- Par contre, le châssis en PVC au sein de cette lucarne ne peut pas se concevoir. En effet :
 - le choix proposé ne correspond pas à l'époque de construction de l'immeuble et ne peut pas s'envisager ;
 - En effet, le PVC ne va pas magnifier la façade mais au contraire, va la banaliser et ne va pas mettre en valeur ses qualités patrimoniales ;
 - De plus, ce matériau n'est pas pérenne et ne peut plus s'envisager dans le climat actuel où la durabilité des matériaux est un élément essentiel à prendre en considération pour ne pas nuire à l'environnement ;
- Il en va de même pour les châssis en façade avant, afin de préserver les qualités patrimoniales du bien, il y a lieu de prévoir leur remplacement futur par des châssis en bois : préciser cette information sur la légende du plan ;

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

- Prévoir un châssis en bois pour la lucarne en façade avant;
- Préciser au niveau de la légende que les châssis en façade avant seront prévus en bois lors de leur remplacement futur ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le matériaux des châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet proposera un matériaux plus pérenne;

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 – 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 12/06/2024
Objet n° 02

Dossier 16-47497-2024 – Avis de la Commission de concertation

Situation : Chaussée de Waterloo 686

Objet : créer un logement et agrandir le salon du logement voisin au 1er étage à la place de l'espace commercial

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47497-2024 introduite, en date du 03/04/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un logement et à agrandir le salon du logement voisin au 1er étage à la place de l'espace commercial sur le bien sis Chaussée de Waterloo 686 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- la demande déroge également aux articles 3 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/04/2024 : dépôt de la demande;

12/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

12/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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 une emprise très dense du bâti, notamment au rez-de-chaussée des immeubles qui sont, pour la plupart, à usage commercial dans un des plus importants centres commerciaux de la commune;
- La chaussée de Waterloo, au niveau du lieu-dit de la Bascule, est une large voirie constituée de nombreux immeubles avec rez-de-chaussée commerciaux ;
- La rue De Praetere, qui longe la galerie Rivoli est étroite et le trottoir du côté des habitations est quasiment inexistant ;
- Dans ce contexte, les parcelles sur lesquelles portent la demande se développent à l'alignement de la chaussée de Waterloo (n°686) et de la rue de Praetere (n°55) :
 - La parcelle cadastrée, section C, n°40Y sur laquelle porte la demande se situe à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la rue de Praetere. Sur celle-ci s'implante un immeuble à appartements;
 - La parcelle cadastrée, section C, n°40Z concernée par la demande se situe le long de la rue Praetere. Sur celle-ci s'implante une salle de cinéma, Project(ion) Room ;
- Le rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements est affecté, pour majeure partie, à un magasin accessible par la chaussée de Waterloo, qui participe à l'animation du noyau commercial de la Bascule ;

- L'immeuble n°686 sur lequel porte la demande est un bâtiment d'angle composé de 2 façades en front de voiries et de deux murs pignons en attente. Il présente un gabarit R + 5 + un étage en retrait + une toiture plate dont les façades se composent d'une trame horizontale et verticale de fenêtres ;
- Ce bâtiment a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 1936 (n°16-9951-1936) en vue de sa construction ainsi que le cinéma ;
 - Les plans introduits à cette époque indiquent :
 - que les deux bâtiments formaient une seule entité où le rez-de-chaussée était affecté à une entrée pour le cinéma, une seconde entrée pour les logements et un magasin ;
 - qu'un retrait (cour) est effectué en façade arrière, entre l'immeuble et le cinéma ;
 - que l'immeuble était aménagé en un appartement à une chambre et en un salon de coiffure à l'étage dit "entresol" sur les plans ;
 - que les étages de l'immeuble sont aménagés en un appartement à une chambre (côté rue chaussée de Waterloo) et en un appartement à deux chambres (côté rue Praetere) ;
- Le permis d'urbanisme 16-27532-1975 a autorisé la transformation de la salle de cinéma comme suit :
 - Changement de l'entrée existante par le placement d'une entrée vitrée en retrait (1,05m) par rapport à l'alignement ;
 - L'installation d'un escalier métallique de 21 marches et d'un ascenseur le long de la limite droite de la parcelle ;
 - Le changement des portes de secours en portes métalliques ;
 - La condamnation d'une fenêtre située en façade avant de la rue Praetere ;
- Ce permis ne donne aucune information en ce qui concerne l'aménagement de l'immeuble à appartement ;
- Le permis d'urbanisme 16-35969-2003 ne concerne que le changement d'affectation du 5^{ème} étage, aménagé en mansardes par la transformation d'un appartement à deux chambres ; aucune information n'est fournie pour l'aménagement du rez-de-chaussée et de "l'entresol" ;
- Cet immeuble a également fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2011 (n°16-39891-2011) qui porte sur le changement d'affectation du hall d'entrée chaussée de Waterloo vers la salle de cinéma située 55 rue De Praetere (parcelle cadastrée, section C, n°40V), en deuxième commerce et établissement de l'entrée de la salle de cinéma par l'entrée de service située rue De Praetere (n°55) ;
- Le permis d'urbanisme 16-43857-2018 a autorisé la mise en conformité des enseignes ainsi que le remplacement d'une enseigne perpendiculaire ;
- Aujourd'hui, le rez-de-chaussée de l'immeuble à appartement est aménagé en commerces. Il n'y a plus d'entrée pour le cinéma ;
- La maison voisine de gauche située chaussée de Waterloo (n°684) présente une typologie mitoyenne et un gabarit R (commercial) + 2 + toiture à versants ;
- La maison voisine de droite située rue Praetere (n°53) présente également une typologie mitoyenne et un gabarit R + 1 + toiture à versants ;

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

- Changer l'affectation de commerce situé au premier étage (étage entresol en situation initiale) en logement ;
- Aménager un appartement une chambre ;

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

- Le programme a changé en ce qui concerne le rez-de-chaussée et le premier étage dit "entresol" de l'immeuble ;
- En effet, aujourd'hui l'immeuble présente un aménagement comme suit :
 - Le rez-de-chaussée est aménagé en un commerce sur la partie gauche de l'étage et un second commerce, de superficie plus importante, sur la partie droite de l'étage ; l'escalier descendant vers les caves communes n'est maintenant accessible que par l'arrière du magasin et plus par le cinéma ;
 - L'escalier principal situé dans le hall du cinéma a été supprimé ;
 - Le premier étage dit "entresol" dans la situation initiale est aménagé en un arrière commerce (bureau, réserve, ateliers), et en un logement (agrandie de 21m² de superficie le long de la façade avant) ; le commerce présente une superficie plus importante en ce qu'il s'étend sur la partie du cinéma ; un nouvel escalier a été aménagé le long de la façade rue Praetere afin de lier l'étage de l'immeuble à l'étage du cinéma ;
 - Le salon de coiffure n'existe plus ;
- Aucune modification de gabarit n'est effectuée ;

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

- La demande de permis d'urbanisme vis à aménager un logement au niveau du premier étage ;
- Pour ce faire, elle prévoit :
 - Au niveau du sous-sol de réduire la cave pour le stock du commerce de 13m² afin d'aménager une cave de 5m² pour le nouveau logement ;
 - De démonter l'escalier menant au sous-sol du commerce et de le remplacer par un escalier plus étroit, liant le commerce à sa cave ;
 - Au niveau de l'entresol, dit "premier étage" en situation de fait et en situation projetée, d'aménager un appartement à une chambre, le long de la façade avant rue Praetere, sans modification de façade ; celui-ci se composera d'un espace séjour de 31,3m², d'une salle de bain de 5,6m², d'un hall d'entrée de 4,3m² et d'une chambre principale de 13,3m² ;
 - Un mur (REI60 + doublage acoustique) sera placé afin de séparer définitivement le l'immeuble à appartement du cinéma ;
- En ce qui concerne l'extension du logement voisin, une mise en conformité est à effectuer ;

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

- en matière de programme :
- Le permis d'environnement PE-9653-2015 a autorisé l'exploitation de la salle de spectacle ; les plans introduits pour cette demande de permis indiquent une exploitation indépendante du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble à appartements ;
- Considérant que l'avis du SIAMU pour l'exploitation du cinéma est favorable en termes d'évacuation et que le changement d'affectation du commerce en un logement permet une séparation claire entre le commerce, les logements et le cinéma ;
- Ce changement d'affectation peut s'envisager ;
- en matière de dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
- L'objectif du Titre II est de veiller au respect des normes d'habitabilité des logements. Il s'applique cependant de manière modulable aux immeubles existants dans la mesure où il peut ne pas être possible pour tous les actes et travaux apportés à un immeuble existant de respecter les normes prescrites.
- Cet objectif concerne les immeubles existants visant à modifier les logements existants. Dans ce cas-ci, il s'agit de créer un nouveau logement qui présente les dérogations suivantes :
 - la chambre présente une superficie de 13,3m² au lieu de 14m² imposé par l'article 3 – normes minimales de superficie ;
 - le séjour (25,2m² sans la cuisine) présente une superficie nette éclairante de 5,03m² au lieu de 5,04m² minimum comme imposé par l'article 10 – éclairage naturel ;
- Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine immobilier pour entre autre ses caractéristiques esthétiques, la modification des baies afin de respecter l'article 10 engendrerait des travaux trop important, ce qui ne peut s'envisager ;
- Considérant que le caractère minime des dérogations, celles-ci peuvent s'envisager ;

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) :
- Il s'agit d'un immeuble construit en 1936 par l'architecte G. QUERTAINMONT qui a été inscrit aux inventaires : Inventaire des salles de cinéma (1993) et Actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) car celui-ci présente un intérêt artistique, esthétique, historique, technique et urbanistique ;
- Les transformations prévues dans cette demande de permis d'urbanisme ne portent pas atteinte caractéristiques du bâtiment ;

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 règlement régional d'urbanisme, article(s) n°3 et n°10 du titre II.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 12/06/2024
Objet n°03

Dossier 16-47476-2024 - Enquête n°119/2024

Situation : Dieweg 69 - Chaussée de Saint-Job 294

Objet : modifier le revêtement du sol des 3 terrains de tennis extérieurs en terre battue synthétique

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47476-2024 introduite en date du 20/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le revêtement du sol des 3 terrains de tennis extérieurs en terre battue synthétique sur le bien sis Dieweg 69 - Chaussée de Saint-Job 294 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, zone de sports ou de loisirs de plein air, zone d'habitation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 et jusqu'au 23/05/2024 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 :

20/03/2024 : dépôt de la demande;

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

09/05/2024 et jusqu'au 23/05/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 15/04/2024 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 :

- la demande se situe en zone de sports et loisirs, entre les rues Hellevelt, Dieweg, Repos et Saint-Job;
- la parcelle a fait l'objet d'une demande de permis en 2010 (PU n°16-39543-2010) qui portait sur la création d'équipements sportifs et d'infrastructures hospitalières et d'accueil pour adolescents ;
- elle a ensuite fait l'objet d'un permis en 2019 (PU n° 16-44850-2019) qui portait sur la régularisation des modifications suivantes : nivellement du terrain de football ; placement d'un revêtement synthétique ; pose des poteaux d'éclairage ; modification des abords ; implantation des parkings auto et vélos ; abattage et replantation des arbres ;

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

- modifier le revêtement du sol des 3 terrains de tennis extérieurs en terre battue synthétique :
 - Fourniture et pose d'un tapis en gazon synthétique rouge de 17mm sur l'ensemble de la surface.
 - Fourniture et mise en place par épandage d'un ensemble (18Tonnes environ/court) composé de sable siliceux 0,2/0,6mm puis de 2 types de brique pilée de granulométries différentes à base de Sotomanto.
 - Brossage de la surface au micro tracteur.
 - Réalisation du tracé par cloutage de lignes blanches en PVC suivant la réglementation FFT.
 - Cylindrages et égalisations alternées méthodiques à l'aide d'un compacteur jusqu'à obtention d'une surface plane et compacte.

- Rabotage manuel final afin d'ôter les dernières imperfections.

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

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

- Considérant toutes les explications données en séance ;
- Considérant que le matériau proposé est davantage perméable que la terre battue existante et améliore donc la situation;

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 12/06/2024
Objet n°04

Dossier 16-47460-2024 - Enquête n°125/2024

Situation : Rue du Ham 66

Objet : mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant ;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47460-2024 introduite, en date du 13/03/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant sur le bien sis Rue du Ham 66 ;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV.4.2.1 "Aspects esthétiques des constructions - Matériaux – Façades" qui prescrit "*Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres.*", en ce que les châssis posés et la porte d'entrée sont en PVC ;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 et jusqu'au 23/05/2024 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 :

13/03/2024 : dépôt de la demande;

22/03/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/03/2024 : réception des compléments;

22/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/05/2024 et jusqu'au 23/05/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat essentiellement résidentiel, construit en ordre semi-ouvert ou bien en ordre fermé et implanté soit en retrait, soit à front de rue ;
- Le long de l'autre rive de la rue, les maisons sont implantées en recul ;
- Dans ce quartier, la rue Ham est une artère courbe, bordée de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements ; elle est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB ;

- La parcelle concernée par la demande fait partie d'un tissu bâti très ancien et présente une forme irrégulière de tissu vernaculaire, avec une grande profondeur ;
- La parcelle cadastrée Section D, n°327Z16, sur laquelle porte la demande présente une largeur étroite de 5,50m et une profondeur généreuse ; Elle présente également une déclivité descendante très importante vers l'intérieur de l'îlot, ce qui permet d'avoir un niveau de cave au niveau du rez-de-jardin ;
- La maison unifamiliale mitoyenne n°66 sur laquelle porte la demande est étroite et très profonde et présente un gabarit R+1+toiture à versants pour le volume principal et R + toiture plate pour l'annexe en façade arrière ;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-4294-1928 pour la construction d'un ensemble de 10 à 11 maisons ; En effet, les maisons mitoyennes du n°62 au n°80 présentent un gabarit et un style similaire ; les façades avant et arrière forment un ensemble cohérent et harmonieux ;
- La maison présente un aménagement de deux pièces en enfilade où la circulation verticale est aménagée de long du mur mitoyen droit ;
- La façade avant se compose d'un revêtement en crépis blanc et des châssis en bois avec des croisillons, ton blanc ; le bow-window présente également des châssis composés de croisillons, ton blanc. Toutefois, le matériau n'est pas précisé sur les plans ;
- La façade arrière se compose d'un revêtement en crépis blanc, de châssis en bois (croisillons) ton blanc, d'une annexe implantée le long de la limite mitoyenne de droite (R + 1+toiture à versant) et d'une verrière en bois ;
- Le permis d'urbanisme 16-7324-1932 a autorisé la construction d'une véranda en façade arrière ;
- Le permis d'urbanisme 16-26856-1972 a autorisé le réaménagement de la zone de recul, avec une zone de stationnement ;
- La maison mitoyenne et voisine de droite (n°68) présente un gabarit similaire à maison faisant l'objet de la demande ; toutefois, elle présente une façade avant en pignon ;
- La maison mitoyenne et voisine de gauche (n°64) présente un gabarit et un style similaire à maison faisant l'objet de la demande ;

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

- Mettre en conformité le remplacement des châssis et le changement de la porte d'entrée ;

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

- Les châssis ainsi que la porte d'entrée ont été remplacés en 2007 par des châssis en PVC, ton blanc et la porte d'entrée par une porte en PVC ton blanc également ;

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

- Cette demande de mise en conformité ne peut s'envisager telle que proposée en ce que le remplacement des châssis n'est pas à l'identique. Les nouveaux châssis sont en PVC sans croisillons, ce qui ne respecte pas l'ensemble que forme les 11 maisons ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Art. 126§11 Dérogation l'article n° IV.4.2.1 "Aspects esthétiques des constructions - Matériaux – Façades" :
 - Le matériau PVC étant peu pérenne, la dérogation ne semble pas justifiable et l'utilisation du bois pour le remplacement des menuiseries extérieures est à prévoir ;

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 :
 - application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
 - Le bien est inscrit dans un ensemble qui présente une valeur patrimoniale. Au regard du caractère patrimonial que forment ces maisons, il y a donc lieu de préserver leurs gabarits ainsi que leur style architectural ;
 - La modification des châssis ne peut donc s'envisager en ce qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois de ton blanc tout en préservant les croisillons comme à l'identique afin de respecter le style ainsi que l'ensemble que forment les maisons ;
 - Pour toutes ces raisons, lors d'un prochain remplacement de châssis, il y a lieu :

- Prévoir des menuiseries extérieures en bois (de ton blanc) et maintenir les divisions et les croisillons d'origine (PU n° 16-3948-1928) ;
- Maintenir les divisions du châssis situé au rez-de-chaussée en lieu et place du châssis fixe envisagé avec maintien des croisillons d'origine (PU n° 16-3948-1928) ;

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 12/06/2024
Objet n°05

Dossier 16-47424-2024 - Enquête n°127/2024

Situation : Chemin de la Forêt 55

Objet : transformer une maison unifamiliale 3 façades en vue d'augmenter la surface habitable et d'améliorer l'habitabilité

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47424-2024 introduite en date du 09/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale 3 façades en vue d'augmenter la surface habitable et d'améliorer l'habitabilité sur le bien sis Chemin de la Forêt 55 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones d'habitation à prédominance résidentielle;

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

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

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

- la maison a été construite en 1924;
- le bien est séparé de la zone boisée et ouverte de Bruxelles Sud par le chemin de la Forêt;
- aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1er du CoBAT;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière 16 du PRAS ;
- 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 "b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine" en ce que la construction au 1er étage dépasse de plus de 3m en profondeur le profil de la maison mitoyenne jumelle;
- non-respect de l'article n°12 - AMÉNAGEMENT DES ZONES DE COURS ET JARDINS ET DES ZONES DE RETRAIT LATÉRAL qui prescrit " L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées", en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un kot à vélo en zone de retrait latéral ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 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 :

09/02/2024 : dépôt de la demande;

08/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

09/05/2024 au 23/05/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : 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 composé d'ensembles de cottages implantés en ordre semi-ouvert et de gabarit R + toiture à versants;
- Le chemin de la Forêt longe une zone Natura 2000 "zones boisées et ouvertes au Sud de Bruxelles";
- Il est très étroit et pavé. Une zone de parcage en terre est située de l'autre côté de la rue, tout le long du bois. Cette zone est peu utilisée et de nombreuses places sont disponibles;
- La maison sur laquelle porte la demande partie d'un ensemble qualitatif et patrimonial de cottages construit en 1924 et est accolée à un cottage de même type et de même gabarit;
- Toutes les maisons de l'ensemble sont construites au-delà d'une zone de recul;
- La maison accueille des extensions en façade arrière qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation ;

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

- Le réaménagement complet du rez-de-chaussée (suppression de l'escalier d'origine, ouvertures dans murs porteurs) ;
- La construction d'une extension en partie arrière au rez-de-chaussée;
- Le réaménagement partiel du 1er étage et la modification du volume de toiture en partie arrière afin d'y aménager une 3ème chambre au sein d'une nouvelle extension implantée en mitoyenneté;
- L'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage sur l'extension demandée au rdc ;
- La création d'une baie en façade latérale ;
- La création d'un abri pour vélos dans la zone latérale;
- L'aménagement d'une grande terrasse en façade arrière ;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant :
 - un peu plus d'espaces à cette petite maison ;
 - un peu plus de luminosité à différents locaux ;
 - une toiture mieux isolée et par conséquent et un meilleur confort thermique à l'ensemble du volume ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension proposée au rez-de-chaussée peut s'envisager. En effet, celle-ci s'implante à 3m de la limite mitoyenne de gauche et est moins profonde que l'extension existante de la maison mitoyenne jumelle ;
 - par contre, l'utilisation de la toiture de cette extension en terrasse ne peut pas s'envisager. En effet, visuellement le garde-corps alourdi l'esthétique de la façade arrière et l'utilisation d'une terrasse au 1^{er} étage risquerait de créer des nuisances sonores entre propriétés;
- en matière d'environnement :
 - le projet prévoit de rénover le réseau d'égouttage de la maison : il y a lieu de se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux et de prévoir une infiltration horizontale ;
 - tout système de géothermie nécessite un permis d'environnement de classe 1 délivré par Bruxelles Environnement ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'architecte a confirmé en séance que les châssis en façade avant sont en bois et sont conservés ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière 16 du PRAS :

16. Zones de servitudes au pourtour des bois et forêts

En l'absence de plan particulier d'affectation du sol en vigueur à la date d'approbation du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, les bois et forêts situés en zones forestières ou marqués en surimpression sont entourés d'une zone non aedificandi, revêtement du sol compris. Elle s'étend sur une profondeur de 60 mètres à partir de la limite du bois ou de la forêt.

Lorsque les conditions locales le permettent, cette profondeur peut être réduite jusqu'à 30 mètres aux conditions suivantes:

1° *les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions*

existantes avoisinantes ;

2° les actes et travaux permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant ;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

L'interdiction de bâtir ne s'applique toutefois pas aux parcelles sur lesquelles des constructions existent au jour de l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001.

Cependant, toute transformation ou reconstruction de ces constructions existantes entraînant un accroissement supérieur à 20% du volume bâti est soumise à des mesures particulières de publicité. Cet accroissement ne peut permettre de déroger à la limite des 30 mètres.

- Le bien est séparé de la zone boisée et ouverte de Bruxelles Sud par le chemin de la Forêt;
- L'extension prévue se situe derrière la maison qui est face au site Natura 2000 et ne dépasse pas la hauteur du corps de bâtisse de la maison existante;
- La façade à rue et face au site Natura 2000 reste inchangée;
- Le projet passe de 344m³ à 350m³ - ce qui est une augmentation de volume négligeable et bien inférieur à l'accroissement de 20% du volume bâti autorisé ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour 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 et le non-respect de l'article n°4 – PROFONDEUR qui prescrit "b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine" :

- la construction au 1er étage dépasse de plus de 3m en profondeur le profil de la maison mitoyenne jumelle ;
- celle-ci peut s'envisager car cette configuration a été acceptée en façade arrière à de nombreuses maisons identiques (chemin de la Forêt n°61, n°63 et n° 65) dans l'environnement immédiat ;
- elle crée une héberge importante en mitoyenneté qui ne portera pas préjudices à l'ensoleillement de la maison voisine de par l'orientation de la parcelle concernée par la demande ;
- le matériau de finition proposé (bardage en bois) ne peut pas s'envisager car celui-ci rompt la cohérence de l'ensemble patrimonial qu'il y a lieu de conserver : il y a lieu de prévoir une brique (ou brique) peinte en blanc ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour 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 et le non-respect de l'article n°12 - AMÉNAGEMENT DES ZONES DE COURS ET JARDINS ET DES ZONES DE RETRAIT LATERAL qui prescrit " L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées" :

- le projet prévoit l'aménagement d'un kot à vélo en zone de retrait latéral ;
- l'aménagement d'un abri pour jardin en zone latérale modifie la perméabilité vers l'intérieur de l'îlot depuis l'espace public et modifie donc le cadre « ouvert » de la zone, qui est une caractéristique majeure à conserver au sein des cités jardins;
- De plus, les couloirs verts doivent être maintenus en face de la zone Natura 2000 ;
- il y a dès lors lieu de préserver davantage les caractéristiques de cet ensemble en conservant les zones latérales non bâties et vertes qui font le charme du quartier ;

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

- L'ouverture de la baie en façade latérale ne déroge pas au code civil et s'intègre à l'ensemble d'origine. En effet, sur les plans des archives, il y avait des baies prévues au 1er étage en façade latérale ;
- Le changement de place de l'escalier intérieur correspond davantage à son implantation d'origine également ;
- L'ouverture dans les murs porteurs afin d'agrandir les espaces du rez-de-chaussée permettent d'aérer ses petits espaces et d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette maison ;
- Par contre, la finition en bardage bois rompt de manière trop radicale l'homogénéité de l'ensemble de cette « cité-jardin » et ne peut pas s'envisager ;

- le placement de panneaux photovoltaïques est une démarche écologique à encourager ; Cependant ceux-ci ne peuvent pas s'envisager en façade avant car ils seront fortement visible et ne peuvent pas entraver la cohérence de l'ensemble patrimonial ;

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

- Prévoir une toiture verte inaccessible pour la toiture de l'extension prévue au rez-de-chaussée (ne pas exploiter cette toiture en terrasse) et ne pas prévoir de garde-corps périphériques ;
- Prévoir pour les extensions une finition en briques (ou briquettes) peintes en blanc (pas de bardage en bois) ;
- Ne pas refermer la zone latérale ;
- Ne pas prévoir de panneaux photovoltaïques dans le versant avant ;
- se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux et de prévoir une infiltration horizontale : dessiner le système prévu en plan;
- Fournir la preuve que la demande de permis d'environnement de classe 1C a été introduit auprès de Bruxelles-Environnement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des modifications minimales;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux de l'homogénéité de l'ensemble de ces maisons;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des 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 plan particulier d'affectation du sol, articles n°12 et au Règlement Régional d'Urbanisme n°4 – 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 12 juin 2024
Objet n°06

Dossier 16-46994-2023 - Enquête n°123/24

Situation : Rue Xavier De Bue 46 - 48

Objet : Rénover complètement, incliner et isoler la toiture plate. Remplacer la verrière en toiture par un velux. Isoler des pignons.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46994-2023 introduite, en date du 28/04/2023

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Rénover complètement, incliner et isoler la toiture plate.

Remplacer la verrière en toiture par un velux. Isoler des pignons sur le bien sis Rue Xavier De Bue 46 - 48 ;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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 - 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 l'isolation de 12 aggrave la dérogation ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 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 :

28/04/2023 : dépôt de la demande;

05/06/2024 : premier accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/09/2024: réception des compléments;

18/09/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/12/2024: réception des compléments;

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

13/02/2024: réception des compléments;

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

09/05/2024 au 23/05/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : 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 mixte en affectations de commerce, de logement et d'équipement,
- Dans ce quartier, la rue Xavier De Bue est un des axes du noyau commercial dynamique du centre d'Uccle, dans la perspective urbaine qui relie l'Eglise Saint-Pierre à la Maison communale,
- Ce tronçon de la rue est en pavés et ne permet pas le stationnement de voitures ;

- La parcelle cadastrée Section B, n°34Y14, sur laquelle porte la demande présente une forme rectangulaire qui s'élargit en intérieur d'îlot ; sur celle-ci s'implante un immeuble mixte de commerce et de logement à l'alignement ;
- L'immeuble est situé à proximité du Parvis Saint-Pierre, l'îlot à cet endroit est relativement dense et fortement bâti;
- Cet immeuble mitoyen (n°46-48) présente un gabarit R + 3 + toiture mansardée abritant 2 étages. En façade arrière s'implante deux annexes construites en enfilade avec respectivement un gabarit R +1 + toiture verte extensive et un R + toiture verte extensive ; Il présente une façade avant composée de deux arcs au niveau du rez-de-chaussée, de deux bow-windows au niveau du premier et du second étage qui se termine en deux balcons au niveau du troisième étage ;
- Cet immeuble a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme pour principalement les modifications de devanture de façade et pour construction d'extension au niveau du rez-de-chaussée, affecté à un commerce ;
- Les informations concernant l'aménagement des étages supérieurs sont limitées :
 - le permis d'urbanisme 16-2580-1926 a autorisé l'unification des deux maisons n°46 et n°48, la construction des bow-windows situés au niveau des étages, l'agrandissement du bâtiment en profondeur (construction d'une troisième pièce en enfilade), la rehausse de l'immeuble (4^{ème} étage et les combles) et la construction de deux lucarnes en toiture ;
 - les plans introduits pour cette demande de permis indiquent un plan sous-sol, un plan rez-de-chaussée aménagé en magasin et en exposition, un plan entresol aménagé en réserve et un plan "étages" aménagé en un appartement à deux chambres. La coupe AB indique un quatrième étage présentant une hauteur sous plafond de 2,23m sous une toiture mansardée ;
 - nous pouvons en déduire qu'il existe un appartement par étage, soit trois appartements et un étage sous les combles ;
 - lors de la mise en œuvre de ce permis d'urbanisme, il s'avère que la toiture n'a pas été mise en œuvre telle que dessinée. Elle reste mansardée, mais présente une hauteur plus importante et une toiture plate en son centre ;
 - les permis d'urbanisme 16-25149-1967, 16-27500-1975, 16-28209-1978, 16-19968-2000 et 16-37969-2007 concernent des transformations effectuées au niveau du rez-de-chaussée et de l'entresol, affectés au commerce, notamment, la démolition du niveau entresol ;
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions mitoyennes présentant un gabarit variant entre un R+1 + T et un R + 2 + T ;
- La maison voisine de droite (n°50) présente une façade avant étroite et un gabarit R + 2 + toiture à versants ; cette maison peu profonde dispose d'une annexe construite en façade arrière, occupant la superficie totale de la parcelle et la hauteur totale de la maison ;
- La maison voisine de gauche (n°42 et n°44) présente un gabarit et un style similaire à la maison faisant l'objet de la demande ;

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

- Les plans introduits comme la situation existante indiquent un quatrième logement au niveau premier étage sous les combles ;
- Les châssis situés en façade avant ont été modifiés sans permis ;
- Considérant que ces travaux diffèrent de la situation de droit de 1926, il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme afin de mettre en conformité les modifications effectuées ;

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

- Rénover complètement la toiture ;
- Isoler les pignons ;
- Remplacer la verrière par une coupole ;

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

- Le programme mixte de la maison reste inchangé ;
- Cette demande de permis d'urbanisme ne concerne que la rénovation de la toiture mansardée et l'isolation des héberges ;
- En effet, la toiture mansardée existante présente une partie plate au point le plus haut et se raccorde aux façades par plusieurs pentes de toiture ; selon la note explicative, cette toiture n'est pas isolée, se fait vieillissante et entraîne des infiltrations dans les combles ;
- Cette demande consiste donc à isoler la toiture (isolation de 12cm) ainsi qu'à réaliser un nouvel recouvrement étanche afin d'éviter les infiltrations d'eaux ; elle en profite pour isoler les pignons en

attente (isolation 12cm) et à remplacer une verrière existante en situation de fait par une coupole ouvrante ;

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

- La rénovation complète de la toiture ainsi que l'isolation de celle-ci et des murs pignons peuvent s'envisager en raison d'une amélioration énergétique ;
- Le remplacement de la verrière par une coupole peut également s'envisager en ce qu'elle permet d'évacuer la fumée et apporte de la lumière naturelle dans la cage d'escalier ;

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 :
 - Dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - L'isolation de la toiture aggrave cette dérogation en ce que le bâtiment présente déjà une hauteur importante qui sera agrandie par les 12cm d'isolation de la toiture ;
 - Toutefois, au regard de l'amélioration des performances énergétiques prévue et du caractère minimale de la dérogation, cette isolation 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 dérogation règlement régional d'urbanisme, article n°6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 12/06/2024
Objet n°07

Dossier 16-47502-2024 - Enquête n°128/2024

Situation : Avenue Montjoie 22-26

Objet : changer l'affectation d'une conciergerie au rez-de-chaussée en cabinet médical

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47502-2024 introduite en date du 10/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'une conciergerie au rez-de-chaussée en cabinet médical sur le bien sis Avenue Montjoie 22-26 ;

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) Le bien se situe dans le périmètre 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;

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°0.7 du plan régional d'affectation du sol qui précise que « dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant »
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol qui précise que « La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation qu'à l'une des conditions suivantes : permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif »
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.1 destination qui prescrit " Les constructions sont destinées principalement à un usage résidentiel, ceci n'excluant cependant pas qu'une partie en soit réservée à un usage professionnel, sans toutefois entraîner des perturbations sonores ou des troubles pour le voisinage. Les commerces sont interdits. ", en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un cabinet médical;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *craintes par rapport à l'accès du bâtiment et aux 10 appartements – clarifier/sécuriser la porte d'entrée*
- *renforcement de l'isolation acoustique des parois en contact avec d'autres bien demandé*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/04/2024 : dépôt de la demande;

22/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

09/05/2024 au 23/05/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : 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 :

- L'immeuble a appartements est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de l'avenue Montjoie, à deux pas de l'Eglise Notre-Dame du Rosaire ;
- Le bien faisant l'objet de la demande compte 11 logements dont une conciergerie située au rez-de-chaussée de l'immeuble du côté gauche de l'entrée centrale et un commerce du côté droit;
- Il date de 1927 (PU n°16-3097-1927) et a fait l'objet d'une transformation en 1954 (PU n°16-17548-1954) qui concernait une modification de l'appartement du 5ième étage;
- La modification de la devanture du commerce n'a pas fait l'objet d'une autorisation;
- Il semble que les parkings et la division parcellaire aient été modifiés au cours du temps mais ces interventions ne font pas partie de la présente demande;

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

- La transformation de la conciergerie en cabinet médical ;
- Aucune transformation n'est demandée en façade ;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes en ce qui concerne les réclamations :

- Considérant les accords entre parties rencontrés en séance ;
- Considérant que l'accès des patients se fait via le premier sas d'entrée sécurisé et que les deux autres portes donnant dans les parties communes privatives ne seront pas accessibles aux patients mais celles-ci peuvent être conservées, compte tenu de leur esthétique ;
- Afin d'améliorer l'acoustique entre le cabinet médical et les appartements, il y a lieu de doubler/renforcer la cloison concernée ;
- Afin de conserver l'accès aux caves communes pour la copropriété, il y a lieu de créer un sas au sein du cabinet, au niveau de la troisième porte dont les qualités esthétiques seront ainsi conservées ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) et l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- L'application de la prescription générale 0.7 du PRAS, qui admet les équipements dans toutes les zones ;
- L'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS, qui permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;
- Considérant qu'un cabinet médical répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Que le PPAS est abrogé implicitement en ce qui concerne l'affectation qu'il prévoit, celle-ci faisant obstacle à la prescription générale 0.7 du PRAS ;
- Considérant que le projet vise la suppression de la conciergerie située au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction ;
- Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés, et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement ;
- Considérant que dans ces conditions, l'affectation d'équipement peut s'envisager ;

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°3.1

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 12/06/2024
Objet n°08

Dossier 16-47280-2023 - Enquête n°120/2024

Situation : Avenue Buysdelle 2

Objet : mettre en conformité l'habitation, démolir un abri de jardin et en reconstruire un nouveau, et aménager un emplacement parking en zone de cours et jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47280-2023 introduite, en date du 10/11/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'habitation, démolir un abri de jardin et en reconstruire un nouveau, et aménager un emplacement parking en zone de cours et jardin sur le bien sis Avenue Buysdelle 2 ;

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 à prédominance résidentielle;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'Ensemble et du site de l'Atelier du sculpteur O.Strebeel, arrêté de classement du 18/02/2022;

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°12 qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins", en ce qu'un emplacement parking non-couvert est prévu;

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 ;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- 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 09/05/2024 au 23/05/2024 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 :

10/11/2023 : dépôt de la demande;

19/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/02/2024: réception des compléments;

11/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et de l'instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS ;

09/05/2024 au 23/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 11/04/2024 et sera rendu en cours de procédure ;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 11/04/2024 et émis le 25/04/2024 ;

« (...) »

Selon la CRMS, la maison d'angle dans son état actuel n'a pas d'impact visuel négatif sur les perspectives vers et depuis les biens classés situés à proximité. La demande de régularisation n'appelle donc pas de remarques d'ordre patrimonial.

En ce qui les interventions futures aux abords de la maison, la Commission demande d'apporter un soin particulier à l'aménagement du jardin, au vu du contexte urbanistique historique du bien, et de limiter au maximum l'emprise de la nouvelle construction ainsi que la minéralisation du jardin. Elle renvoie à ce sujet à l'axe 4 de son mémorandum 2024-2029 « Nature en ville » https://crms.brussels/sites/default/files/2024-01/Memorandum_2024_FR.pdf »

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est quartier principalement résidentiel proche de Linkebeek. Il s'agit d'un quartier marqué par la présence du Bois de Verrewinkel et peu desservi par les transports en communs;
- Dans ce quartier, l'avenue Buysdelle est une artère locale étroite et en pavé. L'accessibilité des voitures est extrêmement limitée;
- Les parcelles cadastrées Section F 4^{ème} division, n°410F et n°411M, sur lesquelles portent la demande sont des parcelles se jouxtant et se faisant face. La parcelle n°410F comporte une maison unifamiliale tandis que la parcelle n°411M est le jardin de cette habitation et comporte une cabane;
- la maison n°2 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale construite en 1925 (PU n°16-1952-1-1925). Elle est en grande partie reprise dans le périmètre de protection du bien classé de l'Ensemble et du site de l'Atelier du sculpteur O. Strebeel. Une seconde demande de permis d'urbanisme a été délivrée en 1931 (PU n° 16-6588-1931) visant à des transformations intérieures et en façades. En situation de droit, le rez-de-chaussée est aménagé en café avec une cuisine et l'étage quant à lui accueille 2 chambres. En situation existante de fait, la maison a subi des transformations sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - la suppression du café et l'extension de la maison au rez-de-chaussée avec un séjour ;
 - l'aménagement d'une chambre supplémentaire, d'une salle de bain et d'un dressing à l'étage ;
 - l'ajout d'une lucarne sur la façade côté avenue Dolez ;
 - le remplacement d'une porte d'entrée par une baie sur la façade côté avenue Buysdelle ;
 - Les parements de façades ont été remplacés par un cimentage de ton rose ;
- Une servitude de passage existe entre le jardin et la maison visés par la demande. Celle-ci permet l'accès aux habitations n°4, n°6 et n°6a de l'avenue Buysdelle et à l'habitation n°301 de l'avenue Dolez ;
- Cette maison présente un gabarit Rez+Toit à versants et constitue une maison d'about. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en ciment de ton rose, de châssis en bois de ton vert, d'une toiture en tuiles de ton rouge, d'un soubassement peint en noir et de lucarnes en zinc ;
- Le jardin visé par la demande bénéficie de dimensions importantes et se compose d'un abri de jardin en partie en béton ;
- La maison de droite (n°4) est une maison unifamiliale mitoyenne à la maison visée par la demande. Elle s'implante dans la continuité de cette dernière et présente une typologie architecturale similaire aux voisins (toit à versants, soubassement, menuiserie en bois, lucarnes);
- Le contexte global dans lequel s'inscrit cette habitation et ce jardin est pittoresque ;

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

- La mise en conformité de :
 - La suppression du café et son remplacement par le séjour de l'habitation;
 - l'aménagement d'une chambre supplémentaire, d'une salle de bain et d'un dressing à l'étage ;
 - l'ajout d'une lucarne sur la façade côté avenue Dolez ;
 - le remplacement d'une porte d'entrée par une baie sur la façade côté avenue Buysdelle ;
 - la modification des façades par un cimentage de ton rose ;
- la démolition de l'abri et la construction (plus ou moins au même endroit que l'abri existant et de même hauteur globalement) d'un nouvel abri en bois peint en gris avec menuiseries en bois gris clair et un toit en shingles de ton gris brun ;
- l'aménagement d'une clôture en structure treillis métallique avec plantes grimpantes ;

- l'aménagement d'un emplacement de parking non-couvert à front de cette nouvelle clôture et de ce nouvel abri ;
- l'aménagement d'une zone en klinkers sur toute la partie accueillant le parking non-couvert et son accès ;

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

- Le programme de la maison est modifié par la suppression d'une café et l'aménagement d'une chambre supplémentaire, d'une salle de bain et d'un dressing;
- Le gabarit de la maison et de l'abri de jardin est inchangé ;
- La typologie architecturale de l'habitation est modifiée par la modification des façades et de la toiture ;
- Les abords du jardin sont modifiés par l'aménagement d'un parking ;

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

- Considérant le contexte urbain particulier dans lequel s'implante la maison et son jardin ;
- Considérant que l'avenue Buysdelle est une artère étroite et difficile d'accès;
- Considérant que ce quartier est mal desservi en transport en commun ;
- Considérant que le jardin de l'habitation est dissocié de la maison par un passage commun (servitude de passage) ;
- Considérant qu'il est impossible de garer une voiture sur le domaine public proche de l'habitation sans bloquer l'accès à l'avenue Buysdelle ;
- Considérant que le parage d'une voiture demande un certain angle de giration qui est extrêmement difficile sur l'avenue Buysdelle ;
- Considérant que l'aménagement exceptionnel d'une place de stationnement non-couvert est acceptable sur une partie du jardin pour les raisons énumérées ci-dessus ;
- Considérant que l'aménagement d'une clôture sur une partie de jardin permet de délimiter la zone de stationnement et d'empêcher la pénétration de la voiture dans le jardin et ainsi de préserver ses dimensions ;
- Considérant que la démolition de l'abri de jardin actuel ne porte pas atteinte au jardin ;
- Considérant qu'il s'agit d'un abri de jardin présentant peu d'intérêt esthétique et volumétrique,
- Considérant que le nouvel abri de jardin propose une volumétrie plus simple et totalement en bois s'inscrivant davantage dans la zone de jardin ;
- Considérant que la teinte de ce nouvel abri s'inscrit dans celle des annexes voisines ;
- Considérant que la maison d'angle en situation existante est peu visible depuis l'avenue Dolez dans la mesure où les perspectives sont peu ouvertes;
- Considérant que la CRMS a émis un avis favorable à la mise en conformité des différentes interventions qu'a subi l'habitation ;
- Considérant que le maintien d'un café dans ce quartier n'est pas judicieux ;
- Considérant que la chambre de 9 m² présente une dérogation au Titre II par rapport à l'éclairage naturel dans la mesure où elle est légèrement en déficit ;
- Considérant qu'il n'est pas souhaitable de modifier davantage les ouvertures de cette maison pour ce léger déficit ;
- Considérant que la mise en conformité de cette habitation est acceptable pour les raisons expliquées ci-avant ;

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,
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - l'aménagement d'un emplacement de stationnement non-couvert en zone de jardin est acceptable car :
 - le projet limite son impact sur le jardin ;
 - cet emplacement répond à un contexte particulier marqué par l'absence de transport en communs, l'étroitesse des artères et le découpage morphologique des parcelles ;

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,
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :

- la maison d'angle en situation existante est peu visible depuis l'avenue Dolez dans la mesure où les perspectives sont peu ouvertes;
- la CRMS a mis en évidence l'absence d'impact visuel sur les perspectives vers et depuis le bien classé;
- Ainsi la maison et le parking ne portent pas atteinte à la ZICHEE ni au bien classé à proximité

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 règlement régional d'urbanisme, articles n°12 du Titre I et n°10 du Titre II

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 12/06/2024
Objet n°09

Dossier 16-47336-2023 – Avis de la Commission de Concertation

Situation : Avenue Montjoie 94

Objet : transformer une maison d'habitation unifamiliale dont la période de construction date d'avant 1932 : isoler l'ensemble des façades, remplacer les menuiseries extérieures, déplacer un escalier menant au grenier

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47336-2023 introduite, en date du 06/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison d'habitation unifamiliale dont la période de construction date d'avant 1932 : isoler l'ensemble des façades, remplacer les menuiseries extérieures, déplacer un escalier menant au grenier sur le bien sis Avenue Montjoie 94 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988, et s'y conforme ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/12/2023 : dépôt de la demande;

18/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/03/2024: réception des compléments;

19/04/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

07/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

12/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'avenue Montjoie présente une typologie d'habitat variant de la maison isolée au front continu d'immeubles mitoyens ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est bâtie d'une maison à 4 façades élégante datant du début siècle dernier en partie avant de celle-ci et offre un grand et long jardin en partie arrière permettant la contenant une seconde construction (permis d'urbanisme n° 16-43870-2018) ;
- La maison existante a fait l'objet de nombreuses transformations et extensions, successivement en 1950, en 1982, en 1983, en 1999 et en 2000 et 2018 ;
- Elle a également fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme en vue de sa déconstruction et de la reconstruction d'un immeuble de logements. Ces permis d'urbanisme n'ont pas été mis en œuvre et le terrain a fait l'objet d'un acte de division en vue de séparer le terrain contenant la maison faisant l'objet de la demande, du terrain contenant la maison implantée en intérieur d'ilot ;

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

- La rénovation de la maison unifamiliale en vue d'en améliorer les qualités spatiales et les performances énergétiques ;
- L'objet de la demande concerne :

- L'isolation par l'extérieur de la maison à l'aide d'un EPS de 14 cm + crépis identique à celui existant. La modénature existante actuellement en périmètre des fenêtres sera reproduite sur l'isolation afin de préserver totalement l'identité actuelle de la maison ;
- Le déplacement de l'escalier menant au grenier qui sera transformé en salle de méditation. L'accès se fera depuis la grande salle commune plutôt que via un escalier escamotable situé sur le palier d'arrivée de l'escalier principal ;
- Aucune autre intervention d'ordre structurel ou susceptible de modifier l'aspect de la maison n'est prévue dans la maison ;

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

- Le projet tend à améliorer les performances énergétiques de la maison en vue de répondre aux objectifs de développement durable, tout en tenant compte de ses qualités patrimoniales ;
- L'organisation générale de la maison ne sera pas fondamentalement modifiée, seul le grenier sera aménagé et éclairé par deux nouveaux Velux de dimensions 114x118 cm ;

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

- Dispositions techniques envisagées :
 - Toiture :
 - De nouvelles fenêtres de toit seront créées en toiture afin de satisfaire aux besoins du grenier aménagé en salle de méditation ainsi que ceux de la grande salle commune ;
 - Des volets extérieurs électriques seront installés sur les velux des chambres, de la grande salle et de la salle de méditation afin de pouvoir limiter les apports de chaleur en été ;
 - La toiture sera complètement isolée à l'aide de 20 cm de fibre de bois, qui améliorera l'inertie de la toiture et la protégera de la surchauffe en été et évitera les déperditions thermiques en hiver ;
 - La rehausse de cette toiture demeure acceptable compte tenu des spécificités des lieux et du gabarit existant élevé de la maison ;
 - Isolation :
 - L'ensemble des façades seront isolées à l'aide d'un EPS de 14 cm recouvert d'un crépi identique à celui existant actuellement ;
 - Les modénatures en relief existantes actuellement en tour de baies, seront reproduites à l'identique afin de maintenir l'identité de la maison intacte ;
 - Les plafonds des caves seront également isolés afin de mieux protéger le volume chauffé débutant au rez-de-chaussée ;
 - Châssis :
 - Tous les châssis sont actuellement en bois et disposent de double vitrage. Ils datent néanmoins du début des années 1980 ;
 - Il est donc prévu de les remplacer à l'identique mais en y intégrant des grilles de ventilation de type invisibles et des triples vitrages afin de contribuer là également à l'amélioration sensible de l'indice PEB de la maison ;
 - Les menuiseries seront remplacées en respectant la teinte existante (noir), et reprenant les nomenclatures de la situation existante de droit du permis n° 16-34281-1999 (ceintrages supprimés) ;
 - Circulation verticale :
 - La cage d'escalier principale restera inchangée.
 - Le déplacement de l'escalier menant au grenier, vers la grande salle, vise lui, à pérenniser l'accès à ce dernier qui deviendra une salle de méditation. Ce nouvel escalier permettra d'éviter de devoir utiliser, à chaque fois, l'escalier escamotable existant, peu confortable ;
 - Chauffage :
 - La rénovation impliquera notamment, la révision du système de chauffage et l'installation d'une nouvelle unité de production de chaleur composée d'une pompe à chaleur couplée à une chaudière gaz à condensation ;
 - Ce dispositif permet de conserver les radiateurs existants qui devenant surdimensionnés, peuvent fonctionner avec un régime de température d'eau de départ plus bas. Ils pourront donc être alimentés à partir d'une pompe à chaleur Air / eau durant +/- 75% du temps. La chaudière à gaz à condensation assurera les besoins de puissances complémentaires en période plus froide durant lesquelles les PAC sont les moins efficaces ;
 - L'ensemble assurera également la production d'eau chaude sanitaire. Un ballon de 300 L sera prévu pour assurer les besoins de la maison ;

- La pompe à chaleur présente des dimensions inférieures à 1m³ et sera localisée au droit de l'escalier extérieur latéral ;
- Electricité :
 - La maison fera l'objet d'une révision/adaptation complète des installations électriques existantes qui ne sont plus aux normes actuelles ;
 - Le compteur actuel sera remplacé par un compteur intelligent de nouvelle génération à même de pouvoir recevoir la production électrique assurée par les 48 nouveaux panneaux solaires photovoltaïques qui seront disposés sur le toit afin d'assurer l'alimentation de la pompe à chaleur et du chargeur de la voiture électrique pendant la majeure partie de l'année ;
- Plomberie :
 - Les installations sanitaires seront revues sans modification des espaces alloués à celles-ci ;
- Ventilation :
 - Toutes les pièces humides de la maison disposeront d'une extraction mécanique à détection hygrothermique et à temporisation.
- Adéquation aux dispositions du PPA 51 :
 - Le projet ne présente aucune dérogation relative aux points relatifs à la destination (1.1) ;
 - Il ne présente pas non plus de dérogation aux points 1.2.1 et 1.2.2 relatifs à la densité et au nombre de logements autorisés ;
 - Le bâtiment existant présentait déjà une dérogation au point 1.2.1, relatif au rapport plancher/sol limité à 0,50. La construction existante présentait déjà un rapport de 0,52 (580/1119 m²). Le fait de rajouter l'épaisseur de l'isolation à tous les étages aggrave cette situation, faisant passer ce rapport à 0,54 (605/1119 m²), la dérogation étant préexistante ;
 - Concernant l'article 1.3.1. relatif à l'implantation :
 - Un recul avant de l'alignement de minimum 5 m : le projet se situe à 16,45 m ;
 - Un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3 m avec $L = H/2$ (L : 3 m minimum – H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne) : $L=H$ (9 m) / 2 = 4,5m. le projet demeure distant de 6,10 m par rapport à la limite mitoyenne gauche et à 5,25 m par rapport à la limite mitoyenne droite. Il n'y a pas de dérogation à ces dispositions non plus ;
 - Un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8 m avec $L = 2H$. le bien présente un recul actuel de 16,45m qui deviendra 16,30 m une fois l'isolation posée. Dans le cas présent la hauteur de corniche étant de 9m, le projet aurait dû prévoir dans les deux cas une distance de 18 m par rapport à la limite arrière. Mais ce n'est pas le cas et cela à cause de la division du terrain qui fut faite, postérieurement à la construction de la maison, pour permettre la construction du lot arrière. Le maintien également de cette dérogation spécifique est cohérent ;
 - Le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m. la profondeur est de 14,67 m et donc conforme au prescrit ;

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 (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet propose de rénover la maison de façon respectueuse de ses qualités patrimoniales, tout en lui permettant d'améliorer ses performances énergétiques ;
 - Les interventions seront peu perceptibles ;

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 1.2.1 et 1.3.1.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 12/06/2024
Objet n°10

Dossier 16-47261-2023 - Enquête n°126/2024

Situation : Avenue De Fré 108-110

Objet : mettre en conformité la transformation et l'extension d'un appartement au 4ème étage d'un immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47261-2023 introduite, en date du 03/11/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation et l'extension d'un appartement au 4ème étage d'un immeuble sur le bien sis Avenue De Fré 108-110 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°51:
 - non-respect de l'article n°1.4.0 qui prescrit "Gabarit", en ce que l'extension en façade avant du studio du dernier étage aggrave la dérogation au nombre de niveaux;
 - non-respect de l'article n°1.6 qui prescrit "Aspect et matériaux" en ce que l'extension en façade avant ne respecte pas l'harmonie et l'esthétique des constructions voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 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 :

03/11/2023 : dépôt de la demande;

13/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/03/2024: réception des compléments;

18/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

09/05/2024 au 23/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : 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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue De Fré est une artère peu large dont la perspective est cadrée par des zones de recul végétalisées;
- L'immeuble n°108-110 sur lequel porte la demande est un immeuble de 23 logements construit en 1966 situé à l'angle de l'avenue De Fré et de l'avenue de Sumatra. La construction de cet immeuble

remonte selon bruciel entre 1961 et 1971. Il s'agit d'un immeuble implanté en recul de l'alignement et qui présente un gabarit R+4 avec le dernier étage en recul du plan de façade. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton rouge, de châssis blanc et d'une toiture plate. Les appartements du dernier étage se compose de terrasses à l'avant et à l'arrière sauf le studio visé par la demande (situé à l'extrémité droite) qui se compose que d'une seule terrasse à l'avant ;

- L'appartement visé par la demande se compose d'une extension arrière qui a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 1971 qui a autorisé l'aménagement d'une chambre et d'un coin lecture;
- L'immeuble présente une infraction urbanistique en ce que :
 - entre 1987 et 1996 selon bruciel, une extension à l'avant a été construite au niveau de ce même studio sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Cette même extension se présentait comme une verrière au moment de sa construction mais selon les vues Streetview, elle a été remplacée par une extension en dur entre 2021 et 2022 sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Cette extension est couverte par des panneaux blanc au niveau de son parement et par des panneaux gris foncé au niveau de sa corniche ;
 - La maison de droite (n°41 de l'avenue Sumatra) est une maison se composant d'un bureau d'avocat. Il s'implante en recul de l'alignement et est mitoyen à l'immeuble, objet de la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton brun, d'un parement ardoise pour le dernier étage et de châssis de ton noir;
 - La maison de gauche (n°106 de l'avenue De Fré) est un immeuble de logements reprenant les mêmes caractéristiques d'implantation et de typologie architecturale que l'immeuble visé par la demande. Il présente un gabarit plus bas R +3 avec toiture plate. Il ne s'implante pas en mitoyenneté avec l'immeuble visé par la demande;

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

- La mise en conformité de l'extension avant du studio du dernier étage situé à l'extrémité droite de l'immeuble ;
- La mise en conformité d'une pompe à chaleur en façade avant ;

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

- Le programme de l'immeuble est légèrement modifié par le remplacement d'un studio par un appartement 1 chambre;
- Le gabarit de l'immeuble est inchangé;
- La typologie architecturale de l'immeuble est légèrement modifiée par l'ajout d'une extension en façade avant du dernier étage;

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

- Considérant que le studio visé par la demande constitue le plus petit logement du dernier étage ;
- Considérant qu'une extension arrière avait déjà été autorisée en 1971 afin d'augmenter le confort de ce logement ;
- Considérant que ce studio bénéficiait d'une terrasse à l'avant d'une superficie de 43,5 m² ;
- Considérant qu'avec la construction en infraction de l'extension avant, la terrasse est réduite à une superficie de 31,3 m² ;
- Considérant que le studio bénéficie en situation de droit d'une superficie de 47,1 m² avec un séjour de 20,7 m² ce qui est étroit considérant l'évolution des normes minimales d'habitabilité ;
- Considérant que l'ajout d'une extension à l'avant porte la superficie du studio à 51,8 m² ;
- Considérant que cette extension porte la superficie du séjour et de la cuisine à 31 m² ;
- Considérant que l'extension avant bien que dérogatoire au PPAS n°51 augmente le confort de l'habitabilité de ce logement aux dimensions étroites ;
- Considérant que l'extension préserve une importante surface de terrasse pour un petit logement ce qui est qualitatif ;
- Considérant que l'extension avant bénéficie d'une visibilité réduite par rapport à l'espace public ce qui rend acceptable cette extension;
- Considérant que l'extension accueille un salon dont la hauteur sous plafond (2,34m) entraîne une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Considérant qu'il s'agit d'une hauteur qui peut être acceptable en raison de l'espace réduit qui en bénéficie (environ 7m²) ;
- Considérant, toutefois, que l'expression architecturale de ce nouveau volume n'est pas cohérente avec l'architecture de l'ensemble de l'immeuble ;

- Considérant que les matériaux de façade et de corniche n'assurent pas la pérennité de cette construction ;
- Considérant que cette typologie entraîne une dérogation au PPAS.
- Considérant que l'installation d'une pompe à chaleur en façade avant très proche de la limite mitoyenne augmente sa visibilité depuis l'espace public et réduit la qualité architecturale de l'immeuble ce qui ne peut être accepté;
- Considérant qu'il existe une incohérence dans le formulaire de demande de permis (Annexe 1) en ce que la situation de droit présente une superficie et un volume inférieur à la situation de fait à mettre en conformité ;

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°1.4.0 qui prescrit "Gabarit", en ce que l'extension en façade avant du studio du dernier étage aggrave la dérogation au nombre de niveau. Cette extension dont l'impact visuel est limité depuis l'espace public augmente le confort des espaces de vie de ce logement dont les dimensions sont étroites ce qui s'envisage. De plus, les dimensions de cette extension ne portent pas atteinte de manière significative aux dimensions de la terrasse;
 - non-respect de l'article n°1.6 qui prescrit "Aspect et matériaux" en ce que l'extension en façade avant ne respecte pas l'harmonie et l'esthétique des constructions voisines. La typologie architecturale de cette extension est peu qualitative dans la mesure où les matériaux (panneaux « Trespa » n'assurent pas la pérennité de cette extension et sont en rupture avec la brique présente dans la plupart des constructions voisines. Ce matériau ne peut donc pas être accepté ;

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

- Modifier le formulaire de demande de permis (Annexe 1) en ce que la situation de droit présente une superficie et un volume inférieur à la situation de fait à mettre en conformité alors qu'une extension est présente ;
- Prévoir une brique de parement de même teinte que le reste de l'immeuble et prévoir une rive en bois texturé s'accordant davantage avec l'immeuble ;
- Déplacer la pompe à chaleur de sorte à ce qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension avant est envisageable ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la typologie architecturale de l'extension est des incohérences de données ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la typologie architecturale doit être en harmonie avec le reste du voisinage et de l'immeuble et doit être pérenne ;

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;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et règlement régional d'urbanisme, article n°1.4.0 du PPAS et n°4 du Titre II du RRU 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 12/06/2024
Objet n°11

Dossier 16-47366-2023 - Enquête n°129/2024

Situation : Avenue Maréchal Ney 147A

Objet : transformer le garage existant en espaces d'habitation (bureau et espaces servants), transformer l'abri à bois en car-port, étendre la construction et fermer l'ensemble (création de façades)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47366-2023 introduite, en date du 20/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer le garage existant en espaces d'habitation (bureau et espaces servants), transformer l'abri à bois en car-port, étendre la construction et fermer l'ensemble (création de façades) sur le bien sis Avenue Maréchal Ney 147A ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud/Est - approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993, et y déroge ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n° 188, octroyé le 11/09/1979 par le Collège des Bourgmestre et Echevins, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation au PPAS n° 48 bis & ter en matière d'implantation – article 2.3.3;
- application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation au permis de lotir n° 188 en matière d'implantation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 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 :

20/12/2023 : dépôt de la demande;

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

15/03/2024: réception des compléments;

29/04/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

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

09/05/2024 au 23/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée sur une parcelle de fond, le long de l'avenue Maréchal Ney ;
- La villa est implantée sur un terrain de fond, contre la limite Est de la zone de bâtisse. Elle présente un gabarit R+T, et une annexe latérale (abri à bois). La haie séparative avec la parcelle voisine de droite est très haute, protégeant la vue depuis la piscine voisine ;

- La parcelle présente un bel aménagement paysager ;
- La maison dispose d'un garage contenu dans le volume de la maison ;
- Cette maison unifamiliale quatre façades en briques et coiffée d'une toiture à croupes revêt un caractère tout à fait traditionnel. Elle s'implante dans une zone de faible densité et sur un terrain plutôt vaste, jouissant d'un jardin spacieux et d'un voisinage relativement reculé. L'habitation est accessible via une allée goudronnée adaptée à la voiture, tandis que le reste de la parcelle, à l'exception d'une terrasse côté est, est vert et perméable;
- La bâtisse est sculptée dans une volumétrie en L qui s'articule sur deux niveaux : l'étage de vie et l'étage de nuit. Un grenier se niche dans la toiture à versants tandis qu'un carport est adossé à la façade ouest, qui elle-même abrite un garage. Le hall d'entrée, à la géométrie quelque peu alambiquée donne accès à une toilette, au séjour, au garage, mais aussi à la cave et au niveau supérieur ;

Considérant l'historique de la parcelle :

- 16-29157-1983 : construction de la villa ;
- 16-32853-1995 : ajout d'un deuxième garage au droit de l'abri à bois actuel (voir ci-après) – refus ;
- 16-38759-2008 : construction d'un abri à bois en zone latérale de droite ;

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

- Les propriétaires des lieux souhaiteraient réaffecter le garage en espace d'habitation. Le projet consiste donc à isoler la zone de buanderie/garage afin de la rendre conforme aux normes d'habitabilité. L'isolation se ferait par l'intérieur pour les façades, et par l'extérieur pour la dalle de sol. Cette dernière bénéficiant d'un vide ventilé en contrebas, cela permettrait de préserver à la fois le charme extérieur de la maison et un niveau de plancher uniforme sur tout le rez-de-chaussée. Le nouvel aménagement vise également à rendre plus agréable les accès depuis le hall d'entrée. La toilette est donc déplacée dans le nouvel espace de vie, accolée à une salle de douche. Ces sanitaires séparent ainsi la buanderie du bureau se substituant au garage. Conséquemment, un châssis aux dimensions de l'ancienne porte de garage remplace celle-ci, fournissant de la lumière naturelle et une entrée distincte pour le bureau. De plus, l'accès à la cave est déplacé dans la buanderie, de manière à intégrer un escalier plus confortable que l'échelle actuelle;
- Enfin, la demande vise également à régulariser le car-port. En effet, ce dernier ayant officiellement le statut d'abri à bois, il est, en réalité, utilisé comme place de parcage couvert. Le projet sollicite donc la dérogation à l'implantation afin de pouvoir agrandir d'une travée et refermer cet espace à l'aide d'une structure légère et d'un bardage ventilé en bois. Ce nouvel espace couvert permettrait ainsi de remplacer le garage réaffecté et d'y ajouter un parking vélos. De cette zone, un nouvel accès au logement serait possible grâce à un châssis devenu porte-fenêtre après suppression de l'allège de la baie existante;

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

- Le projet, de par la délocalisation du garage d'origine, propose d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison ;
- L'abri à bois sera refermé et affecté à l'usage d'un garage pour voiture ;
- Les circulations à l'avant de la maison seront légèrement modifiées ;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale sera conservée et ses qualités d'habitabilité seront améliorées de par le déplacement du garage ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans l'emprise des gabarits autorisés et prévoit la fermeture d'un espace ouvert déjà comptabilisé dans les taux de densité tels que prévus par le PPAS (prise en compte des espaces fermés ou pouvant l'être) ;
 - le nouveau volume clôt conserve son aspect d'origine et la hiérarchie de fonctions par rapport à la maison principale ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone à l'avant de la maison est principalement dédiée aux circulations automobiles de par la présence du garage existant et du car-port à mettre en conformité ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison conserve un emplacement de stationnement pour voiture et augmente la capacité de stationnement pour vélos de sorte à promouvoir les modes de déplacement actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- les infrastructures existantes et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS et à un permis de lotir :
 - La fermeture de l'abri par une nouvelle paroi latérale s'inscrit en-dehors de la zone de bâtisse prévue tant par le PPAS que par le permis de lotir ;
 - Toutefois, ce dispositif s'implante sous l'emprise de la toiture existante et autorisée par permis d'urbanisme ;
 - Contrairement aux motivations du refus de dédoublement du garage au droit du projet tel que présenté, la demande vise à supprimer le garage existant au sein de la maison en d'en améliorer les qualités d'habitabilité. L'offre de stationnement est équivalentement à la situation existante de droit et la pénétration de la voiture au cœur de la parcelle n'est que très légèrement modifiée ;
 - Le projet n'aura dès lors que très peu d'impact sur la parcelle voisine, qui comporte une piscine à proximité du nouveau garage et dont la limite séparative est marquée par une haie dense ;
 - Il y aura toutefois lieu d'améliorer les qualités paysagères de la zone de circulation à l'avant de la maison en y prévoyant des aménagements compensatoires de pleine terre ;

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

- Réduire significativement les zones de circulation et de manœuvre à l'avant de la maison ;
- Y prévoir des aménagements paysagers de pleine terre (suppression du dallage) ;
- Réduire la largeur de l'allée d'accès et aménager de manière paysagère les zones latérales ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le garage pourrait être conservé en zone latérale ;
- d'être accessoires en ce que le projet présentera des aménagements paysagers compensatoires plus qualitatifs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol (article 2.3.3) et permis de lotir (implantation) – 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 12/06/2024
Objet n°12

Dossier 16-47308-2023 - Enquête n°122/2024

Situation : Avenue Brugmann 353A

Objet : transformer un immeuble à appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47308-2023 introduite, en date du 24/11/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble à appartements sur le bien sis Avenue Brugmann 353A ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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 qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que l'isolant en façade arrière dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
 - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que le garde-corps de la terrasse du dernier étage dépasse le profil mitoyen le plus 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 ;

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 09/05/2024 au 23/05/2024 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 :

24/11/2023 : dépôt de la demande;

28/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/03/2024: réception des compléments;

11/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

09/05/2024 au 23/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/04/2024 et émis le 25/04/2024 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions ;
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est un axe structurant important présentant de larges perspectives;

- L'immeuble n°353a sur lequel porte la demande est un immeuble comprenant 3 logements. Chaque étage accueille un appartement de 1 chambre, le sous-sol se compose de caves et l'étage sous comble constitue un grenier. Il s'agit d'un immeuble mitoyen de gabarit R+3+T. La typologie architecturale se compose d'un parement en pierre blanc, de châssis en bois de ton blanc et d'une toiture en tuiles de ton rouge ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande de l'immeuble à front de rue et d'un jardin situé sur un niveau plus haut que le rez-de-chaussée;
- L'immeuble de droite (n°353) constitue l'immeuble jumeaux de l'immeuble visé par la demande. Il présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale ;
- L'immeuble gauche (n°355) présente les mêmes caractéristiques d'implantation. Toutefois, son gabarit est légèrement plus bas que celui de l'immeuble visé par la demande. Sa typologie architecturale se distingue également par un parement en brique de ton rouge et des menuiseries de ton gris ;
- L'immeuble visé par la demande fait partie d'un ensemble de 3 immeubles présentant les mêmes caractéristiques d'implantation, de typologie architecturale et de gabarit ;

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

- La construction d'une lucarne en façade arrière;
- L'aménagement d'une terrasse de 24 m² avec garde-corps sur la toiture du dernier niveau de l'annexe arrière;
- L'aménagement d'un duplex 4 chambres entre le 2^{ème} étage et l'étage sous-combles ;
- L'isolation de la façade arrière et du pignon latéral gauche ;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur ;
- La mise en place d'un local vélos et d'un local poubelle ;
- Le remplacement des toilettes au rez-de-chaussée et aux étages par des bureaux ;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce que l'appartement 1 chambre du 2^{ème} étage est transformé en duplex 4 chambres ;
- Le gabarit de l'immeuble est modifié par la mise en place d'une isolation par l'extérieur;
- La typologie architecturale de l'immeuble est légèrement modifiée par la construction d'une lucarne et par la mise en place d'une fenêtre de toit en façade avant ;

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

- Considérant que l'immeuble se situe à front d'un axe structurant et proche des transports en communs ;
- Considérant que le projet maintient le même nombre de logements mais diversifie l'offre de logements par la création d'un duplex 4 chambres ce qui est qualitatif pour le quartier;
- Considérant que ce duplex est aménagé dans les derniers étages et bénéficie d'une terrasse d'une superficie de 24 m² ;
- Considérant que pour l'aménagement des chambres sous-combles une lucarne est créée ;
- Considérant que cette lucarne contribue à aménager une chambre répondant aux normes minimales d'habitabilité et ne déséquilibre pas la typologie architecturale de l'immeuble ;
- Considérant que l'ensemble des espaces de vie de ce niveau sous-comble répond aux normes minimales d'habitabilité ;
- Considérant, toutefois, que la création d'une terrasse sur la toiture plate arrière de l'annexe n'est pas acceptable dans la mesure où elle n'est accessible que depuis la chambre arrière ;
- Considérant qu'une terrasse de cette dimension n'est pas envisageable pour une seule chambre alors que le séjour ne peut y accéder ;
- Considérant, de plus, que la terrasse du dernier étage offre un effet mirador sur les jardins voisins ce qui nuit à l'intimité de ces derniers ;
- Considérant qu'aucune terrasse n'a été autorisée pour les 2 immeubles faisant partie de l'ensemble ;
- Considérant que dès lors que cette terrasse n'est pas envisageable pour les raisons énumérées ci-avant, les garde-corps dérogoire au RRU ne peuvent donc s'envisager ;
- Considérant, de plus, que la terrasse est située à 60 cm de la limite mitoyenne droite ce qui ne respecte pas le Code Civil ;
- Considérant que la configuration de ce duplex n'est pas cohérente dans la mesure où la terrasse n'est pas accessible depuis le séjour dont le fonctionnement ne répond pas aux nouveaux modes de vie ;
- Considérant qu'en effet, le remplacement de l'espace des toilettes par un bureau n'améliore pas le fonctionnement interne des espaces de vie en ce que la chambre jouxtant le nouveau bureau ne bénéficie pas de lumière naturelle et maintient une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ;

- Considérant que l'aménagement d'un duplex représente une opportunité de rationaliser le fonctionnement interne des espaces de vie ce que le projet n'atteint pas ;
- Considérant que la création d'un local vélos et poussettes répond aux normes minimales d'habitabilité ;
- Considérant que le projet ne modifie pas la typologie architecturale de la façade dans la mesure où la nouvelle fenêtre de toit est anecdotique ;
- Considérant que le projet améliore la performance énergétique de l'immeuble par l'isolation des façades arrières et latérales ;
- Considérant que l'isolation arrière entraîne une dérogation à la profondeur au RRU mais cette dérogation est dérisoire dans la mesure où il s'agit d'un dépassement de l'épaisseur d'isolant ;

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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - le garde-corps de la terrasse du dernier étage dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
 - ce garde-corps aménagé en raison de la mise en place d'une terrasse impacte visuellement le voisin n°353 dans la mesure où il se situe à une distance de 60 cm de la limite mitoyenne ;
 - Dans la mesure où la terrasse de 24 m² du dernier étage n'est pas envisageable compte tenu de son effet mirador, de son seul accès à une chambre et de son non-respect du Code Civil, le garde-corps ne peut être maintenu ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Dans la mesure où seul l'épaisseur de l'isolant en façade arrière dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, cette dérogation est acceptable car elle permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment sans pour autant nuire aux espaces de vie intérieure et sans impacter de manière significative les voisins ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
 - L'aménagement d'une lucarne en façade arrière et la mise en place d'une fenêtre de toit en façade avant impacte peu la typologie architecturale de l'immeuble dans la mesure où ils bénéficient de dimensions réduites ;

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

- Supprimer la terrasse du dernier étage ;
- Intégrer le bureau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage à la chambre la jouxtant afin d'apporter de la lumière naturelle;
- Transformer le bureau du 2^{ème} étage en terrasse rentrante afin d'offrir un espace extérieur au duplex 4 chambres ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement d'un duplex est envisageable;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent améliorer le fonctionnement interne de l'immeuble, à réduire des dérogations et à supprimer une terrasse et en créer une nouvelle ayant moins d'impact;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le garde-corps ne peut être maintenu au regard du fait que la terrasse du dernier étage n'est pas acceptable;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 du Titre I et article n°10 du Titre II et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

Séance du 12/06/2024

Objet n°13

Dossier 16-47416-2024 - Enquête n°124/2024

Situation : Avenue de Saturne 6

Objet : rénover et agrandir une maison unifamiliale, aménager 2 emplacements de stationnement dans la zone de protection d'arbre située à l'entrée de la parcelle, et construire une piscine

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 26/06/2024 en vue d'étudier la note patrimoniale jointe au dossier.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 12/06/2024
Objet n°14

Dossier 16-47286-2023 - Enquête n°130/2024

Situation : Clos de Wagram 5

Objet : mettre en conformité la construction d'un poolhouse, d'une piscine, d'un car-port et d'une extension

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47286-2023 introduite, en date du 08/11/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'un poolhouse, d'une piscine, d'un car-port et d'une extension sur le bien sis Clos de Wagram 5 ;

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°48 bis & ter approuvé par AGRBC du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°14 du permis de lotir (PL) n° 258 bis octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 21/12/1982 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1 qui prescrit "Zone d'habitat dans la verdure", en ce que le P/S dépasse la limite autorisée et en ce que le Poolhouse s'implante au-delà de la zone de bâtisse défini par le PPAS,
 - non-respect de l'article n°13 "Zone de jardins" du PPAS en ce que le Poolhouse ne constitue pas une construction directement complémentaire à l'affectation de la zone;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°1 qui prescrit "Zone d'habitat dans la verdure", en ce que le P/S dépasse la limite autorisée et en ce que le Poolhouse s'implante au-delà de la zone de la zone de bâtisse,
 - non-respect de l'article 3 "Zone de jardin" en ce que la poolhouse ne constitue pas une construction directement complémentaire à l'affectation de la zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 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 :

08/11/2023 : dépôt de la demande;

19/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/03/2024: réception des compléments;

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

09/05/2024 au 23/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 02/05/2024, et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 02/05/2024 et émis le 07/06/2024 ;

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, le clos Wagram est une voirie locale étroite servant essentiellement de desserte locale. Il s'agit d'une voirie desservant un lotissement ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une villa 4 façades implantée en ordre ouvert, d'une zone de jardin, de deux zones de retrait latérales et d'une zone de recul :
 - La zone de jardin se compose d'une piscine, de terrasses et d'un Poolhouse construits sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. En effet, les contrôleurs communaux ont constaté les faits le 21/10/2022 et ont envoyé un courrier de mise en demeure le 18/01/2023 resté sans suite. Un second courrier a été envoyé le 10/07/2023 à la suite de cela et les travaux à ce jour ont été achevés malgré l'envoi de ces 2 courriers ;
 - La zone de retrait latérale est accueillie un espace végétal et une extension de l'habitation construite sans savoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
 - La zone latérale ouest accueille un chemin d'accès menant à l'habitation. Un arbre à hauteur tige jouxtant l'habitation a été abattu sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
 - La zone de recul accueille une allée carrossable ayant fait l'objet d'une demande de PU mais se compose également d'un carport en infraction urbanistique ;
 - De manière générale, la parcelle présente un important taux d'imperméabilisation de 43% ;
- la maison n°5 faisant partie de parcelle, objet de la demande est une maison unifamiliale de gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton rouge, de menuiseries de ton noir et d'une toiture en ardoise. Elle se compose d'une extension latérale en façade latérale est. Son expression architecturale s'assimile à une verrière de même ton que les menuiseries de la maison;
- La maison de droite (n°3) est une villa dont la construction a fait l'objet d'un permis en 2006 (PU n°16-37323-2006). La parcelle sur laquelle s'implante cette villa se compose d'une piscine et d'un important développement de terrasses qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- La maison de gauche (n°7) est une villa unifamiliale implantée en ordre ouvert. Il s'agit d'une villa construite en 1985 (PU n°16-29492-1985). Un permis d'urbanisme visant à mettre en conformité l'aménagement du jardin avec une piscine a été octroyé en 2013. Cette parcelle n'avait pas fait l'objet de mises en demeure ou de PV d'infraction. Le permis d'urbanisme mentionnait l'excessivité du taux d'imperméabilisation de la parcelle et les nombreuses dérogations au PL et au PPAS;

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

- La mise conformité des éléments suivants :
 - La construction d'une piscine ;
 - La construction d'un Poolhouse ;
 - L'aménagement de terrasses ;
 - La construction d'un car-port ;
 - La construction d'une extension sur la façade latérale est

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

- Le programme de la parcelle est modifié par l'ajout d'une piscine, d'un poolhouse et d'un car-port ;
- Le taux d'imperméabilisation et le couvert végétal sont modifiés;

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

- Considérant que la parcelle est reprise dans le périmètre d'un PPAS et d'un PL ;
- Considérant que la parcelle présente d'importantes dérogations aux réglementations en vigueur ;
- Considérant que tous les actes et travaux soumis à PU ont été réalisés en infraction ;
- Considérant que ces infractions ne rencontrent pas les objectifs des réglementations en vigueur ;
- Considérant qu'elles ont malheureusement généré un taux d'imperméabilisation important ;
- Considérant que 2 courriers de mises en demeure ont été envoyés avant même que les travaux ne soient achevés ;
- Considérant que malgré ces courriers, les travaux ont été achevés comme en attestent les photos ;
- Considérant que bien que des piscines aient été délivrés sur certaines parcelles voisines à une certaine époque, d'autres piscines ont été réalisées en infraction avant même l'introduction d'une demande de PU ;

- Considérant qu'à l'époque de l'octroi de ces piscines, les enjeux climatiques ne faisaient pas l'objet d'une attention particulière ;
- Considérant que la parcelle présente une configuration différente car située à l'angle du clos ;
- Considérant que les dimensions de la parcelle et son rapport aux parcelles voisines rendent l'aménagement d'une piscine et d'un poolhouse impactant pour la quiétude des jardins voisins ;
- Considérant que le poolhouse est situé très proche de la limite mitoyenne ce qui n'est pas acceptable car très impactant pour les voisins ;
- Considérant que la demande ne vise qu'à mettre en conformité la piscine, ses terrasses et le poolhouse alors que d'autres infractions apparaissent sur la parcelle, à savoir la construction d'un car-port à l'avant de l'habitation et d'une extension sur la façade latérale est de l'habitation ;
- Considérant que ces infractions doivent également faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme mais qu'à ce stade, la demande renseigne aucunes informations quant à ces aspects ;
- Considérant qu'en séance, l'architecte du demandeur nous informe que le calcul du P/S reprend les données de la situation existante de fait et non les données de la situation de droit ce qui a une incidence directe sur l'appréciation de la dérogation au P/S du PL et du PPAS;
- Considérant, en somme, qu'au regard des importantes infractions réalisées et dérogeant de manière significative au permis de lotir et au PPAS dans un contexte actuel marqué par l'importance de la réduction du taux d'emprise et des considérations en matière de gestion des eaux de pluie, la demande ne peut être acceptée ;

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 permis de lotir et Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - Les dérogations au PL et au PPAS concernent tous deux la construction du poolhouse, de la piscine et des terrasses ;
 - Ces différentes interventions nuisent aux objectifs même du PL et du PPAS dans la mesure où elles entraînent un dépassement du P/S et nuisent à la zone de cours et jardin en matière de développement de la flore, de nuisance visuelle et acoustique et de gestion des eaux de pluie;

Considérant que la demande de mise en conformité de la piscine, des terrasses et du poolhouse ne sont pas acceptables ;

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 12/06/2024
Objet n°15

Dossier 16-47227-2023 - Enquête n°121/2024

Situation : Rue Basse 56

Objet : transformer et étendre un immeuble mixte de commerce comprenant 1 logement en situation existante de droit, mettre en conformité la suppression du commerce (café) au profit d'une unité de logement, et aménager un 3ème logement au sein de l'immeuble, aménager 1 garage non couvert et un local permettant d'entreposer 8 vélos

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47227-2023 introduite, en date du 11/10/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un immeuble mixte de commerce comprenant 1 logement en situation existante de droit, mettre en conformité la suppression du commerce (café) au profit d'une unité de logement, et aménager un 3ème logement au sein de l'immeuble, aménager 1 garage non couvert et un local permettant d'entreposer 8 vélos sur le bien sis Rue Basse 56 ;

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 au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°12 - aménagement de la zone de cours et jardins ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 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 occupants et propriétaires de la maison voisine de droite font les observations suivantes :*
 - *le projet d'extension va enclaver leur petite cour de 2 mètres de large et exposée au Sud (hauteur du mur existant : 150cm), mais également priver l'espace de vie attenant d'ensoleillement ;*
 - *la rehausse du mur mitoyen doit être limitée ;*
 - *veiller à gérer les eaux de pluie sur la parcelle ;*
 - *ne pas donner accès aux toitures vertes ;*
 - *veiller à réaliser l'isolation acoustique entre les maisons telle que prévue dans le projet ;*

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 RRU – article 10 (éclairage naturel des espaces de vie), 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 :

- 11/10/2023 : dépôt de la demande;
- 14/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 15/12/2023: réception des compléments;
- 29/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 19/02/2024: réception des compléments;
- 27/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 06/03/2024: réception des compléments;
- 22/04/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;
- 11/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;
- 09/05/2024 au 23/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 12/06/2024 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 11/04/2024, et sera rendu en cours de procédure ;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/04/2024 et émis le 21/05/2024 et joint à la demande – avis favorable conditionnel ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison de commerce et de logement (1 logement aux étages) est implantée en mitoyenneté de droite et à l'alignement le long de la rue Basse, et forme l'angle avec la rue des Pêcheurs ;
- Le bien est une construction issue du permis d'urbanisme n°2833 délivré en 1927 pour la construction d'un café avec logement aux étages. L'immeuble est assez représentatif de sa période de construction et a conservé des éléments patrimoniaux intéressants ;
- Le gabarit du bâtiment est un rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage partiellement sous comble. La toiture est à double versant terminée une croupe ;
- Le faite de la toiture à double versant est parallèle à la rue Basse,
- Dans le prolongement du bâtiment, une annexe est présente sur le rez de chaussée uniquement. Des caves sont présentes au sous-sol sur l'ensemble du bâtiment, sauf sous l'annexe ;
- La zone latérale est aménagée en parking illicite ; l'arrière est un jardin surplombant la rue des Pêcheurs ;
- Un mur mitoyen ou une clôture en béton bordent le mitoyen coté n° 60 (150 cm de haut) ;
- Le niveau du sol de la parcelle est situé à environ 20 cm sous le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment ;
- La façade coté rue Basse est orienté à l'Est ; le jardin est orienté Sud et Ouest ; la façade arrière est à l'Ouest. L'affectation du rez de chaussée bâtiment était un café restaurant jusqu'au début des années 1990 et a ensuite été affecté en commerce puis en logement de façon illicite (les archives de la commune d'Uccle disposent uniquement des plans d'origine) ;
- Dans ce quartier, le bâti est assez ancien et hétéroclite, et le logement y est principalement unifamilial. Certains rez de chaussée sont occupés par des professions libérales ou de commerces de quartier ou de type HoReCa ;
- Le projet se situe aux abords d'un ancien étang-marais situé rue des pêcheurs. Cet étang était à l'origine bordé d'établissements type brasseries dont celui situé 56 rue Basse ; il en subsiste deux actuellement : le Guignol et le Pigeon Noir. Au fil du temps le quartier l'étang a été comblé et les abords ont été construits ;
- L'ancien étang se trouve en contrebas de la rue des Pêcheurs. Actuellement on y trouve une parcelle gérée par la commune d'Uccle en espace vert accessible aux riverains (Marais du Broek) ;

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

- Remplacement du commerce du rez de chaussée par un logement 2 chambres; agrandissement du logement au premier étage; ajout d'un logement 3 chambres au 2/3e étage ;

- aménagement d'un local permettant d'entreposer 8 vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble avec un accès depuis la rue Basse ;
- maintien d'un parking extérieur sur la parcelle pour un véhicule et couvert par un car-port ;

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

- Approche architecturale :
 - L'accent est mis sur une approche architecturale tendant respect des bâtiments avoisinants, notamment en limitant les rehausses de mitoyenneté. Toutefois, le projet engendre une modification relativement conséquente pour l'immeuble voisin de droite au niveau du rez-de-chaussée ;
 - L'attention a également été portée sur le fait de conserver le bâti existant, mais en y intégrant plusieurs interventions de typologies différentes, et qui conduisent à la perte de lisibilité de ses caractéristiques d'origine ;
 - Une extension au niveau du rez de chaussée, 1er et 2e étage est prévue en partie arrière du bâtiment avec création de terrasses pour chaque logement, ce qui conduit également à une démultiplication d'accès extérieurs aux étages à proximité de la maison unifamiliale voisine ;
 - Rehausse de la toiture existante en alignement avec le voisin, tout en y ajoutant un percement circulaire peu contextualisé ;
 - Le projet prévoit le placement d'un isolant extérieur de 10cm sur les façades existantes et ce à partir du 1er étage, ce qui conduit à une perte du caractère d'origine de l'immeuble et à la réduction des baies de façades au détriment des qualités d'habitabilité des espaces de vie ;
- Description du projet :
 - En caves :
 - Espace de stockage pour matériel de jardinage ;
 - Caves privatives et locaux poubelles, communs, compteurs ;
 - Au rez de chaussée :
 - Hall d'entrée avec cage d'escalier et emplacements pour 8 vélos ;
 - Entrée privative pour le logement du rez de chaussée comprenant deux chambres, et présentant peu de qualités d'habitabilité de par sa localisation à proximité directe des voiries ;
 - Jardin avec terrasse pour ce logement ;
 - Au premier étage :
 - Un appartement deux chambres avec terrasse implantée sur la toiture plate de l'extension inférieure, qui bien que répondant aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes, présente un caractère intrusif envers le voisinage ;
 - Aux deuxième et troisième étage :
 - Un appartement 3 chambres en duplex avec terrasse, et inscrit en grande partie au sein de la toiture étendue ;
- Des nichoirs seront placés sur les toitures plates et sur le mur mitoyen avec le n°60 ;
- Deux arbres à haute tige seront plantés dans le jardin. Des massifs fleuris et des buissons seront plantés sur le pourtour du jardin et plus particulièrement le long de la rue des Pêcheurs ;
- Le projet propose d'assurer une isolation acoustique compensatoire vers le voisin du n° 60 rue Basse, mais ce qui est difficilement performant dans un bâti ancien ;
- Un local vélos spacieux est prévu dans le rez de chaussée ;
- Une citerne d'eau de pluie enterrée est prévue dans projet. Elle permettra l'arrosage du jardin et sera connectée à l'installation de plomberie du rez de chaussée (de façon à alimenter le lave-linge et les chasses des WC. Il y a cependant lieu de prévoir la connexion du trop-plein de cette citerne à la conduite de la rue de Pêcheurs vers l'étang ;

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

- Le projet propose de transformer cette ancienne maison de commerce et de pérenniser le logement aménagé au sein de l'ancien café, alors que les dispositions des lieux se prêtent davantage à conserver une affectation mixte ou un logement unifamilial ;
- Le projet tente de conserver une grande partie de l'immeuble existant, tout en lui permettant une évolution de sorte à en améliorer les performances énergétiques. Néanmoins, les interventions tranchées et peu intégrées conduisant à une perte de qualité de l'ensemble alors que l'immeuble présente une position pertinente dans les perspectives de la rue ;
- De plus, de par certaines de ses options, le projet est impactant pour son environnement :
 - Densification du nombre de logements (1 unité en situation existante de droit) ;

- Densification bâtie et peu respectueuse de la volumétrie et de la typologie d'origine ;
- Maintien d'un emplacement de stationnement en zone latérale de gauche et construction d'un carport alors que les volontés réglementaires visent à préserver les zones perméables de cours et jardins ;
- Isolation de la façade ancienne par l'extérieur ce qui tend à altérer ses qualités patrimoniales ;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose l'aménagement de deux logements supplémentaires au sein de l'immeuble, tout en y intégrant des extensions en profondeur et en hauteur, alors que le gabarit est actuellement bien intégré à son contexte ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose toutefois des extensions relativement mesurées au rez et aux étages, s'inscrivant dans le gabarit de la maison voisine de droite, mais engendrant des impacts non négligeables sur cette habitation unifamiliale ;
 - une extension plus profonde est prévue au rez-de-chaussée, engendrant une rehausse du mur mitoyen sur 3 mètres de profondeur ;
 - cette extension engendrera une importante rehausse du mur mitoyen existant, et il y a lieu, vu l'orientation de la cour voisine, de noter que cette cour dispose déjà à l'heure actuelle d'un ensoleillement limité ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet tend à pérenniser l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone latérale de droite, ce qui n'est pas concevable dans l'étude des perspectives de la rue des Pêcheurs ;
 - le projet propose un réaménagement paysager du jardin de la parcelle, en transition avec la zone verte arrière ;
 - chaque logement disposera d'une terrasse en façade arrière, ce qui augmente l'impact négatif du projet sur son environnement immédiat ;
 - les toitures plates non aménagées en terrasses seront conçues en toitures vertes ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose l'aménagement d'un vaste local pour vélos au rez-de-chaussée de la maison, de sorte à promouvoir les modes de déplacement actifs ;
 - le stationnement pour une voiture en zone latérale ne peut pas s'envisager au vu de la réglementation urbanistique en vigueur ;
 - la restitution d'une maison unifamiliale pourrait évidemment réduire ce besoin de stationnement ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet propose l'aménagement d'une citerne de récupération des eaux de pluie ;
 - il y a lieu de prévoir le raccordement du trop-plein du réseau des eaux claires vers la rue des Pêcheurs en vue d'alimenter l'étang public ;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
 - le projet propose l'isolation des façades visibles depuis l'espace public, du moins à partir du premier étage, ce qui tend à altérer les qualités patrimoniales de cette ancienne maison de commerce, témoin de la première urbanisation de cette zone ;
- en matière de dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU :
 - certains locaux habitables présentent un déficit d'éclairage naturel peu acceptable, et engendré par la nomenclature de la maison, et dont la plupart des aspects patrimoniaux ne sont pas conservés ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La situation existante de droit de l'immeuble fait état d'un logement aménagé aux étages de la maison ;
 - Le projet propose l'aménagement de deux logements supplémentaires eu sein du volume étendu, mais engendrant de nombreux impacts peu acceptables tant au regard des qualités intrinsèques de la maison, qu'au regard du voisinage immédiat ;

- Néanmoins, les options du projet engendrent des modifications importantes au sein de l'immeuble et tendant à altérer son intégrité patrimoniale. De plus, la multiplication des accès et des terrasses aura une tendance intrusive envers le voisinage direct ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - Le projet maintient l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone latérale de droite et prévoit de le couvrir par un car-port ;
 - Cette option n'est pas à rendre pérenne dans les perspectives de l'amorce de la rue des Pêcheurs. Le projet prévoit l'aménagement d'un local pour vélos, ce qui est une compensation appréciable quant à l'augmentation du nombre de logements au sein de l'immeuble ;
 - Il serait plus opportun d'y prévoir des aménagements paysagers pérennes ;

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 (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet prévoit d'importantes modifications de l'aspect de la maison qu'il s'indique d'éviter en renonçant à l'isolation des façades visibles depuis l'espace public, et d'harmoniser les matériaux de châssis en optant pour des menuiseries en bois. La rehausse de toiture est également peu intégrée ;

Considérant que la demande telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux.

Avis DEFAVORABLE 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 de permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 12/06/2024
Objet n°16

Dossier 16-47465-2024 - Enquête n°131/2024

Situation : Rue Alphonse Asselbergs 26

Objet : changer l'affectation et transformer une maison unifamiliale et un atelier en annexe

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47465-2024 introduite, en date du 15/03/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation et transformer une maison unifamiliale et un atelier en annexe sur le bien sis Rue Alphonse Asselbergs 26 ;

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 au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - §1 qui prescrit "Profondeur", en ce que l'isolation par l'extérieur du bâtiment principal et du bâtiment arrière dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
 - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que l'isolation par l'extérieur de la toiture du bâtiment arrière dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse ;

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 09/05/2024 au 23/05/2024 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'harmonie des formes et de proportions du mur mitoyen avec le voisin n°24 doit être maintenu ;*
- *Il faut des informations claires et précises sur la modification de l'atelier ;*
- *Le rehaussement du mur mitoyen coupera les vues au sein de l'îlot et réduira l'ensoleillement du jardin du n°28 ;*
- *Aucun élément n'est mentionné quant à l'accès direct à ces espaces pour toute intervention d'urgence ;*
- *Il n'y a aucune mention des noms des déposant du permis et cela donne un manque de transparence ;*
- *Il n'y avait pas de verrière dans le jardin du voisin n°26 ;*
- *L'atelier n'a jamais eu vocation à être une habitation en intérieur d'îlot ;*
- *Plusieurs compteuses électriques se justifient pour la présence de profession libérale au rez-de-chaussée mais pas pour la division en appartements ;*
- *Le formulaire statistique mentionne qu'il n'y a qu'un seul bâtiment alors qu'il y en a 2 ;*
- *Le 26 doit rester une maison unifamiliale. D'ailleurs, il s'agit d'une seule famille 'inter générations' qui projette d'y habiter ;*
- *Créer des appartements a également un impact sur le stationnement dans le quartier Uccle Centre ;*
- *La rehausse si importante de 85cm donnerait, particulièrement au jardin du 28 - qui a une largeur de 4,8m, un sentiment "d'encaissement" invivable et inconfortable ;*
- *La perte d'ensoleillement conséquent pour le 30 puisque le jardin est orienté au sud ;*
- *Au niveau environnemental, l'atelier en fond de parcelle n'a aucune commodités (distribution eau / gaz / électricité et aucune descentes d'eaux). Créer un logement en intérieur d'îlot devrait prévoir ces impacts environnementaux majeurs ;*

- La justification de la demande de dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) par l'isolation extérieure n'est pas correcte puisqu'il y a, selon les plans, une demande de construction d'une terrasse (+22m²) jusqu'au niveau de l'annexe puis d'un palier et escaliers vers le jardin (+3m²);

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;

02/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

09/05/2024 au 23/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/05/2024 et émis le 05/06/2024 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 est un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la rue Alphonse Asselbergs est une artère locale et étroite;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison unifamiliale, d'un atelier/magasin/bureau en fond de parcelle, d'une annexe le long du voisin n°24 et d'un jardin. A l'origine, une connexion sous forme de verrière reliait la maison à l'atelier. Aujourd'hui, cette verrière n'existe plus mais la trace de ce passage existe actuellement. Il s'agit d'un chemin balisé par deux murs en pierre;
- la maison n°26 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale construite en 1937. Il s'agit d'une maison mitoyenne implantée à l'alignement. Elle présente un gabarit R+2+T. Sa typologie architecturale se compose d'un enduit de ton claire (blanc cassé), de menuiseries en bois de ton bleu foncé, d'un soubassement de ton gris souri, de ceintrages de baie mouluré, d'un garde-corps en fer forgé, d'une toiture en tuiles de ton rouge et d'une corniche en bois de ton blanc. L'intérieur de cette maison se compose d'un escalier orné de moulures et de diverses décorations et est éclairé par un puit de lumière. Divers éléments patrimoniaux intéressants sont également présents comme les portes vitrées ornementées et les moulures au plafond et sur les murs ;
- La maison de droite (n°28) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de typologie architecturale que la maison visée par la demande. Elle forme un ensemble cohérent. Toutefois, elle présente un gabarit plus bas (R+1+T) mais son niveau de faite est aligné à celui de la maison, objet de la demande. Le jardin de ce voisin se situe à environ 50 cm au-dessus de celui de la parcelle visée par la demande ;
- La maison de gauche (n°24) présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle présente un gabarit similaire à celui de la maison n°28. Toutefois, son volume de toiture est un toit à la mansart. Sa typologie architecturale est également différente en ce que son parement de façade est en brique de ton gris, les châssis sont en bleu clair et en brun, la porte d'entrée est en bleu et trois chiens assis de ton bleu clair sont présents ;

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

- La transformation de la maison unifamiliale en 2 logements : un triplex de 4 chambres et un appartement de plein pied de 2 chambres;
- L'isolation des murs, sols et toitures;
- Le placement de panneaux photovoltaïque sur les toitures plates ;
- La construction du passage reliant la maison à l'ancien atelier par un volume fermé ;
- Le rehaussement du mur mitoyen de 85 cm et de 15 cm sur la longueur du passage donnant sur le voisin n°28 ;
- Le rehaussement du mur mitoyen de 35 cm donnant sur le voisin n°60 Rue Beekman ;
- La restauration de l'entrée cochère, du parterre en brique sur champs, des portes vitrées ornementées et des moulures ;
- L'aménagement de toitures végétales sur les toits plats ;
- La division du jardin en 2 par la mise en place d'une clôture plantée en bois ;
- La construction d'un auvent en bois sur une partie de l'annexe en fond de parcelle ;

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

- Le programme de la maison est modifié par la division de celle-ci en 2 logements et par la division du jardin en 2;

- Le gabarit du bâtiment principal est inchangé. Toutefois, la hauteur du mur mitoyen sur la partie jouxtant le passage extérieur est rehaussée ;
- La typologie architecturale du bâtiment principal est inchangée;

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

- Considérant que la maison s'implante à proximité d'un axe important qui est la chaussée d'Alseberg ;
- Considérant que le quartier bénéficie de commodités commerciales avantageuses pour la création de logements ;
- Considérant que la maison présente une importante superficie de plancher de 412 m² à laquelle il faut ajouter 90 m² de surface d'atelier, bureau et magasin ;
- Considérant que la création d'un logement supplémentaire est cohérente par rapport aux caractéristiques du lieu énoncé ci-avant ;
- Considérant que la situation existante de fait est conforme à la situation de droit, à la seule différence que la verrière servant de passage n'existe plus ;
- Considérant que le projet maintient ses volumes tout en transformant leur utilisation ;
- Considérant que pour connecter le logement de plein pied, le projet propose la construction du passage reliant l'atelier au bâtiment principal faisant référence à la situation de droit;
- Considérant que, compte tenu, de la faible hauteur du mur mitoyen (1,50 m de haut), le projet propose de le rehausser de 85 cm ce qui génère un mur de 2,35 m de haut ;
- Considérant que bien que la rehausse se justifie pour préserver l'intimité de la parcelle, la rehausse de ce mur mitoyen aura un impact d'ombrage sur le voisin n°28 compte tenu de l'orientation de ces jardins (orientation sud);
- Considérant que bien que le projet prévoit la suppression d'un atelier qui n'est plus utilisé, il prévoit l'extension d'un logement dans cet espace. En effet, le volume annexe accueille des espaces de nuit de l'appartement 2 chambres ce qui réduit les nuisances par rapport à une affectation d'atelier/bureau/magasin ;
- Considérant qu'une des chambres bénéficie d'un éclairage naturel direct ce qui est qualitatif;
- Considérant que dans l'ensemble, l'aménagement de cet appartement de plein-pied permet d'offrir une facilité d'accès et permet de créer un immeuble intergénérationnel ;
- Considérant que le triplex 4 chambres permet d'accueillir une famille nombreuse ayant également un accès au jardin mais dont le séjour n'est pas en connexion direct avec le jardin ce qui est moins qualitatif;
- Considérant que ce triplex propose des espaces de vie confortable dont les dimensions sont proportionnées par rapport au nombre de chambres ;
- Considérant qu'augmenter l'éclairage naturel de ces chambres entraînerait une modification des dimensions des baies en façade avant et ce qui nuirait à l'équilibre de proportion de cette façade patrimoniale ;
- Considérant que la mise en place de cloisons telles que proposées entre la 1^{er} et la 2^{ème} pièce en enfilade nuit à la typologie typique de ce bien patrimonial ;
- Considérant que des caves ainsi que des locaux communs sont aménagés ce qui permet de respecter les normes minimales d'habitabilité ;
- Considérant que des emplacements vélos sont aménagés au sein de l'immeuble et présente une facilité d'accès ;
- Considérant que le projet ne modifie en rien la typologie architecturale de la façade avant et qu'il se contente de remplacer à l'identique les menuiseries en façade avant ;
- Considérant que le projet ne précise rien quant à la citerne d'eau de pluie ;
- Considérant que la demande ne respecte pas le RCU eaux en ce que les eaux ne sont pas infiltrés sur la parcelle ;
- Considérant que l'aménagement d'une toiture végétale sur les toits plats est qualitatif et judicieux compte tenu de l'importante surface de ces toitures ;
- Considérant que le reportage photographique intérieur démontre les qualités des sols, des moulures, escaliers et de la scénographie intérieure ;
- Considérant que le demandeur stipule dans sa note explicative que ces éléments patrimoniaux seront maintenus ce qui est judicieux ;
- Considérant qu'un auvent en bois est prévu sur une partie de l'annexe arrière en fond de parcelle afin d'éviter les surchauffes, étant donné l'orientation sud du jardin ;
- Considérant que cet auvent s'envisage ;

- Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,
- Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1er mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août ;
- Considérant qu'il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque ;

Nichoirs martinets

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

Nichoirs moineaux

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

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - la parcelle présente des volumes bâtis conformes à la situation de droit ;
 - le niveau de la parcelle visée par la demande est plus bas que celui du voisin n°28 ;
 - le voisin n°28 présente un jardin de plus faibles dimensions qui sera fortement impacté par les rehausses de mur mitoyen ;
 - l'isolation par l'extérieur de l'annexe accolé au voisin n°24 et de l'annexe accolé au voisin n°28 répond à des critères de développement durable mais génère un impact sur les jardins voisins ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la localisation, la mixité de fonctions, les dimensions de l'habitation sont des éléments qui permettent de justifier la création d'un nouveau logement ;
 - De plus, le projet offre la possibilité de créer des connexions intergénérationnelles ce qui est intéressant et ce qui s'inscrit dans l'ère du temps ;

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.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le projet propose la restauration des éléments patrimoniaux ainsi que le remplacement à l'identique des menuiseries en façade avant ce qui est tout est à fait qualitatif ;
 - Le projet ne porte pas atteinte à la typologie de la maison à front de rue ;

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

- Supprimer l'ensemble des rehausses des murs mitoyens ;
- Supprimer le cloisonnement en rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- Fournir des informations supplémentaires sur la citerne d'eau de pluie ;

- Respecter le RCU eaux ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la division de l'immeuble en 2 logements est possible;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent le mur mitoyen, de la chambre du rez-de-chaussée de l'annexe et la citerne d'eau de pluie ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I ne sont pas acceptables;

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;

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, article 10 du Titre II du RRU 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 12/06/2024
Objet n°17

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

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47381-2024 introduite, en date du 07/01/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à 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 sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1486 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, point de variation de mixité, zone d'habitation à prédominance résidentielle;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - §1.2° qui prescrit "Profondeur", en ce que l'oriel arrière dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
 - non-respect de l'article n°6 - §1.1° et 2° qui prescrit "Toiture", en ce que le projet dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;
 - non-respect de l'article n°12 qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins", en ce que les emplacements vélos sont aménagés dans la zone de cours et jardin (en dehors du volume chauffé);

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 :

- *le projet ne tient pas compte des cours intérieurs et ouvertures des 2^{ème} et 3^{ème} étage de l'immeuble n°1488 ;*
- *la projet va murer la terrasse du 2^{ème} étage et le puits de lumière au 3^{ème} étage ;*
- *le 3^{ème} étage va perdre une vue presque complète et va perdre un apport de lumière naturelle ;*
- *le 2^{ème} va être privé de sa terrasse et de son apport de lumière naturelle par un mur de plus de 6 m de haut ;*
- *la rehausse/fermeture du mitoyen n'est jamais évoquée dans la demande de permis ce qui est anormal ;*
- *le projet déroge aux articles 5 et 6 ;*
- *le demandeur ne démontre pas que l'immeuble 1488 est anormalement bas ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/01/2024 : dépôt de la demande;

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

18/02/2024: réception des compléments;

19/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua ;

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, et report d'avis en vue de permettre une analyse technique du projet ;

12/06/2024 : nouvelle séance de la Commission de concertation ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 19/04/2024 et émis le 29/05/2024 :

« Adéquation du projet à l'espace public

Le projet prévoit un oriel en façade à rue dont le niveau bas ne se trouve qu'à environ 2,40 m (mesuré sur plan) du sol.

Il est demandé d'augmenter l'espace libre sous l'oriel et idéalement le faire correspondre à celui du numéro 1488.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

Reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

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

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- *La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;*
- *Le test de percolation doit être positif ;*
- *La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;*

- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdu interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en dernier recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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

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

Quant à l'espace public :

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

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car seules les eaux pluviales de la maison sont gérées, les eaux du nouvel immeuble étant envoyées à l'égout sans même les temporiser, et l'infiltration d'eaux pluviales aussi près des constructions est vivement déconseillée, et l'usage d'un puits perdus est interdite dans cette zone de protection des captages d'eau potable.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : les eaux pluviales de l'immeuble à appartements doivent elles aussi être récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (verte incluse). Le faible espace disponible entre les deux bâtiments (infiltration à 4m de distance), ajouté au fait que ce sol auparavant bâti n'est probablement plus assez homogène, n'est pas favorable à l'infiltration. Il est plus réaliste de temporiser les eaux pluviales en provenance des citernes dans un bassin d'orage dimensionné à raison de 33 l/m² avant de les rejeter à l'égout via un ajutage à débit limité de diamètre 40 mm. »

« Considérant qu'il est prévu :

- Des emplacements vélo à l'abri (8 vélos + 2 cargos) mais pas intérieur ;
- Une citerne d'eau de pluie de 5000 litres dont l'usage n'est pas précisé ;
- Un bassin d'orage (dimension non indiquée) relié à un puits perdu et dont le trop plein par à l'égout ;

Considérant que :

- Les vélos doivent traverser le bâtiment avant via un couloir de 15m avant d'atteindre leur zone de stationnement ;
- Les vélos sont à l'abri de la pluie mais pas des variations climatiques, ce qui est problématique pour les vélos électriques (impact sur les batteries, sécurité électrique altérée lors des chargements, ...) ;
- La zone comporte des colonies de martinets et d'hirondelles et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région, ;

Avis favorable :

- A condition de déplacer le stationnement vélo dans un local intérieur fermé situé dans la partie avant du bâtiment ;
- Assurer l'usage des eaux de pluies récoltées dans les WC du bâtiment avant (au minimum) ;
- Préciser le système de gestion des eaux de pluies et obtenir l'accord du service Environnement à ce sujet ;

Et Il serait favorable à la biodiversité de

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

Nichoirs martinets

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

Nichoirs hirondelles

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

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date 22/04/2024 du et émis le 02/05/2024 ;
- Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/04/2024 et émis le 23/05/2024 et joint à la demande ;

« (...) 5. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie émet un avis défavorable concernant l'objet de la demande, pour les raisons précisées à la rubrique "Motivation" du présent rapport.

6. Motivation.

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

1. Art. 2.2.1 de l'annexe 3/1 de la réglementation A :

Chaque compartiment est desservi au moins par une sortie si les occupants peuvent sans passer par la cage d'escaliers atteindre une baie de façade accessible aux auto-échelles du service d'incendie ou en l'absence d'un tel accès, ils peuvent atteindre une terrasse d'attente accessible aux échelles du service d'incendie. Cette terrasse présente sur une surface suffisante pour l'évacuation des occupants du compartiment, un plancher REI 60 et un élément de façade E 60 ou un garde-corps en retrait de 1 m par rapport à la façade.

Remarque : l'accessibilité de la terrasse du 4e étage ne répond pas à ce critère.

2. Art. 4.2.3.2 de l'annexe 3/1 de la réglementation A :

La largeur utile des volées d'escaliers, des paliers et des sas. La largeur utile requise est de 0,80 m au moins et la largeur utile requise est au moins égale à la largeur utile requise br selon l'annexe 1 "Terminologie". Lors de l'ouverture des portes, la largeur utile des paliers ne peut pas être réduite à une valeur inférieure à br (minimum 60 cm, voir art. 5.6.7 de l'annexe 1 de la réglementation A).

Remarque : la largeur utile des paliers 'br' ne semble pas garantie lors de l'ouverture des portes. Or, la porte palière peut être suspendue à condition de respecter les dispositions de l'art. 4.2.2.8.

3. S'il peut contenir des vélos électriques ou des poussettes, le local à vélos doit être compartimenté par des parois présentant EI 60 et des baies d'accès fermées par des portes EI 30 sollicitées à la fermeture.

4. Au rez-de-chaussée, le chemin d'évacuation doit répondre à l'art. 4.4.2 de l'annexe 3/1 de la réglementation A (compartimentage des locaux adjacents).

5. Les locaux où se trouvent les compteurs de gaz, électricité et eau doivent être conformes aux dispositions relatives à la résistance au feu et à l'accessibilité imposées par l'intercommunale Sibelga ou Vivaqua.

6. Des mesures adéquates doivent être prises afin d'assurer aux services de secours l'accessibilité aisée à la maison unifamiliale en intérieur d'îlot (signalisation de sa présence à rue, ouverture des portes sur le chemin d'accès, ...)

7. Conformément à l'arrêté du 15 avril 2004 (MB du 05/05/2004) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, chaque pièce traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'un détecteur autonome de fumées (de type optique – alimenté par une batterie d'une durée de vie de cinq ans ou par alimentation électrique) certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé.

L'arrêté Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 (qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2025) imposera ces dispositions à **tous les logements** et pas seulement ceux mis en location, le Service d'Incendie recommande de suivre ces prescriptions dans tous les logements dès à présent. »

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions. Le quartier se caractérise par une bonne desserte en transport en commun avec la présence de la gare du Vivier d'Oie et du terminus du tram 92 « Fort Jaco »;

- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo est un axe structurant, large, et principalement cadré par des immeubles mixtes de commerces et de logements ;
- Aujourd'hui, la perspective de la chaussée de Waterloo est hétérogène avec son évolution au fil du temps sans cohérence d'aménagement, et ce peut-être influencé par l'implantation des immeubles à rue antérieurement ou postérieurement au plan d'alignement de fixé par Arrêté royal du 27 août 1906, portant le domaine public de la chaussée de Waterloo à une largeur de 18 mètres, ou y dérogeant ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est entièrement bâtie et comporte un bâtiment composé d'une structure métallique en verre qui s'apparente à une serre et un bâtiment arrière couvert par une toiture à versants et une toiture plate. La parcelle est dès lors entièrement imperméabilisée ;
- L'immeuble à rue n°1486 sur lequel porte la demande présente la particularité d'être en infraction urbanistique. En effet, les archives de la parcelle sur laquelle le bâtiment s'implante ne fait état que d'un bâtiment dont la façade est située à 20 m en recul de l'alignement. Or ; le bâtiment actuel qui s'apparente à une serre est implanté à l'alignement, sans autorisation préalable, ce qui représente une infraction urbanistique. Initialement, la parcelle, partiellement bâtie, accueillait une maison arrière en retrait de 20 m par rapport à l'alignement (PU n°16-12939-1946). Au fil du temps, celle-ci a subi des modifications, notamment avec l'ouverture complète du rez-de-chaussée pour le transformer en restaurant. Ce restaurant a été agrandi avec une construction à l'alignement qui s'apparente à une serre, qui semble remonter à 1977 (selon bruciel). La maison arrière présente un gabarit R+1+T et un volume arrière de gabarit Rez. Sa typologie architecturale, sobre et représentative de sa période de construction, se compose d'un crépi blanc, de menuiseries de ton blanc et d'une toiture en tuiles rouges ;
- L'immeuble de droite (n°1488) est une construction mitoyenne implantée à l'alignement. Elle se compose d'un rez-de-chaussée commercial et de logements aux étages. Ce bâtiment présente un gabarit R+3 avec toit plat. Son implantation forme un H dont le creux du H accueille des terrasses. L'immeuble a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-37391-2006 portant sur la rénovation d'un immeuble à appartements, transformation d'un parking et construction d'un appartement, et entre autre, pour l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage situé dans le creux du H, accolée au mitoyen avec le n°1486 (faisant l'objet de la demande). L'immeuble abrite plusieurs logements non traversants aux étages. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique peint en noir au rez-de-chaussée et en blanc aux étages, de châssis de ton blanc et de bandeaux en béton qui soulignent son rythme horizontal. La parcelle sur laquelle s'implante l'immeuble se compose d'une arrière construction. La parcelle n'est pas entièrement bâtie ;
- L'immeuble de gauche (n°1484) est une construction mitoyenne implantée à l'alignement. Il se compose d'un rez-de-chaussée commercial. Il présente un gabarit R+1 avec toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton orange, de menuiseries de ton noir, les châssis comportent des croisillons et la porte d'entrée se compose de ferronneries, les menuiseries sont encadrées par un appareillage de pierre blanche, ce même appareillage est présent en ornementation au niveau de l'étage. La parcelle est pratiquement entièrement bâtie. La parcelle accueille également un arrière bâtiment sur un niveau avec toit plat ;
- Notons que la plupart des constructions de ce tronçon de chaussée présente des oriels sur plusieurs niveaux ;

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

- La démolition de la serre et d'une partie du bâtiment arrière ;
- La construction d'un immeuble à l'alignement de gabarit R+4 comportant 4 logements traversants, et un rez-de-chaussée commercial ;
- La rénovation de la maison d'habitation arrière ;

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

- Le programme de la parcelle est modifié en ce que le projet prévoit 5 logements et un commerce ;
- Le gabarit de la maison arrière est préservé tandis que le gabarit de la construction à front de rue est augmenté de 3 étages;
- La typologie architecturale des 2 constructions est modifiée :
 - L'immeuble avant bénéficie d'un parement en brique terre cuite, de châssis en bois de ton naturel aux étages, de garde-corps en acier de ton rouge brique et des châssis aluminium de ton rouge brique pour le rez-de-chaussée ;
 - Le taux d'imperméabilisation de la parcelle est modifié par la démolition d'une partie des constructions ;

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

- Considérant que la parcelle se situe le long d'un axe structurant et dans un quartier mixte de fonctions ;
- Considérant que le tronçon de la chaussée dans lequel se situe la parcelle visée par la demande présente un skyline irrégulier ;
- Considérant que les constructions concernées par la demande font partie d'un groupe de 4 immeubles (n°1472, n°1482 ; n°1484 et n°1486) dont le gabarit est anormalement bas eu regard du reste de la chaussée, à proximité;
- Considérant, en effet, que sur ce tronçon de rue, 8 immeubles sont de gabarits plus haut que les 4 immeubles visés ci-dessus ;
- Considérant que la construction à front de rue visée par la demande est en infraction urbanistique et qu'elle présente une typologie architecturale atypique qu'il n'y a pas lieu de pérenniser ;
- Considérant que sa démolition se justifie par la construction d'un nouvel immeuble plus respectueux des gabarits des immeubles voisins et de la typologie architecturale des constructions de la rue, dont certains projets mixtes de fonctions sont venus récemment densifier l'ensemble ;
- Considérant que bien que le gabarit dépasse de plus de 3 m l'immeuble voisin de référence le plus bas et dépasse ponctuellement le profil mitoyen le plus haut (immeuble de droite), ce dépassement permet de reconfigurer le skyline de ce tronçon de rue n'hypothéquant ainsi pas l'évolution du gabarit du voisin le plus bas ;
- Considérant que la construction à front de rue engendre, toutefois, la fermeture d'une petite partie du mur mitoyen au droit du voisin n°1488 ce qui aura une légère incidence sur la terrasse du 2^{ème} étage et les ouvertures des logements du 2^{ème} et 3^{ème} étage de ce bien voisin, vu leur enclavement actuel. L'aménagement de cette terrasse au sein d'un immeuble implanté sur un parcellaire assez large, a fait fi des possibilités de développement de la parcelle plus étroite faisant l'objet de la demande et nécessitant une implantation bâtie plus profonde.
- Considérant que bien que cette fermeture ait une incidence relative sur ces logements, elle s'effectue dans les limites de profondeur du bâtiment voisin ;
- Considérant, toutefois, que le projet ne fournit pas une étude d'ombrage permettant de mesurer l'impact réel d'ombrage du projet sur le voisin n°1488, et plus particulièrement sur le terrasse du 2^{ème} étage implantée en mitoyenneté et dont le respect des dispositions du Code Civil en matière de vues directes est assuré par un haut mur de clôture ;
- Considérant que la finition de ce haut mur devra faire l'objet d'un accord entre parties ;
- Considérant que ce nouvel immeuble assure la continuité des fronts bâtis de ce tronçon de rue ;
- Considérant que la continuité des rez-de-chaussée commerciaux et des logements aux étages est assurée ;
- Considérant, toutefois que les dimensions des différents espaces du rez-de-chaussée sont peu qualitatif car peu fonctionnel, tant en ce qui concerne le commerce (encombré par le mur courbe), que les espaces servants des logements ;
- Considérant que le projet maintient une maison unifamiliale à l'arrière de la parcelle et renforce le nombre de logements à front de cet axe structurant (4 appartements traversant 2 chambres), ce qui est appréciable, dans le cadre de la valorisation d'une densification raisonnée de l'habitat le long de cet axe structurant ;
- Considérant que le projet prévoit 5 logements, lesquels présentent de belles qualités d'habitabilités et bénéficient tous de plusieurs espaces extérieurs ;
- Considérant que ces espaces extérieurs bénéficient de 2 orientations ouest et est ;
- Considérant que les 3 premiers niveaux de l'immeuble à front de rue proposent des espaces de vie traversants qui s'articulent autour de cuisines ouvertes ce qui rend très qualitatif le fonctionnement de ces logements ;
- Considérant que l'appartement du dernier étage bénéficie d'une configuration différente tout aussi qualitative dans la mesure où les espaces s'articulent autour de la cuisine ;
- Considérant que les logements bénéficient de caves individuelles et d'espaces techniques communs ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de sous-sol ;
- Considérant que le taux d'imperméabilisation important de la parcelle a été réalisé en infraction;
- Considérant que le projet évide 79 m² de surfaces bâties ce qui permet de réduire sensiblement le taux d'imperméabilisation de la parcelle ;
- Considérant que grâce à la diminution de ce taux d'imperméabilisation, un jardin privatif est créé pour la maison arrière, ainsi qu'un jardin commun aménagé entre la maison et l'immeuble à front de rue ;

- Considérant que la chaussée de Waterloo présente un caractère hétéroclite dû aux mutations urbaines ;
- Considérant que la typologie architecturale de l'immeuble à front de rue s'inspire des éléments de composition des constructions existantes (oriels, rythme vertical, brique de parement, châssis en bois naturel et châssis aluminium de même teinte que la brique) ;
- Considérant que le projet prévoit des oriels en façade arrière de l'immeuble à front de rue qui entraîne une dérogation à la profondeur du RRU (article 4 du Titre I) ;
- Considérant que ce dépassement ne porte pas préjudice aux parcelles voisines en ce qu'elles présentent un dépassement de 90 cm par rapport au voisin le plus profond et que l'ombre portée impacte une parcelle déjà à 100% imperméabilisée (voisin n 1484);
- Considérant que le projet prévoit une typologie architecturale permettant le maintien de la verticalité des rythmes des constructions tout en offrant un jeu de plein et de vide intéressant ;
- Considérant que les vides permettent une perméabilité visuelle sur la parcelle correspondant aux espaces de jour et que les pleins qui accueillent les espaces de nuit rappellent les oriels voisines ;
- Considérant, toutefois, que le projet prévoit un oriel en façade à rue dont le niveau bas ne se trouve qu'à environ 2,40 m (mesuré sur plan) du sol ce qui n'est pas envisageable pour assurer la sécurité des usagers de la chaussée ;
- Considérant que le dernier étage marqué et privatisé par un claustra de briques ajourées rappelant un « moucharabieh », bénéficie d'une typologie plus légère ce qui réduit la perception de hauteur de l'immeuble et réduit l'impact de la dérogation à la hauteur (article 6 du Titre I du RRU) ;
- Considérant que la maison unifamiliale bénéficie de la même typologie architecturale que l'immeuble à front de rue ce qui génère un ensemble harmonieux ;
- Considérant que le projet prévoit des espaces pour le stationnement de vélos en zone de cours et jardins dans la mesure où ils se situent en dehors de l'immeuble ;
- Considérant que les usagers doivent traverser le bâtiment avant via un couloir de 15m avant d'atteindre leur zone de stationnement pour vélos ;
- Considérant que les vélos sont à l'abri de la pluie mais pas des variations climatiques, ce qui est problématique pour les vélos électriques (impact sur les batteries, sécurité électrique altérée lors des chargements, ... - voir avis du SIAMU) ;
- Considérant que ce type d'aménagement en zone de jardin constitue une dérogation au RRU (article 12 du Titre I) et qu'elle n'est pas acceptable au vu des efforts consentis en vue de dédensifier le bâti et les zones imperméables sur la parcelle;
- Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 5000 litres est prévue mais que son usage n'est pas précisé dans la note explicative;
- Considérant qu'un bassin d'orage relié à un puits perdu et dont le trop plein est rejeté à l'égout est prévu mais que ses dimensions ne sont pas indiquées ;
- Considérant que le projet se situe en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car seules les eaux pluviales de la maison sont gérées, les eaux du nouvel immeuble sont envoyées à l'égout sans même les temporiser, et l'infiltration d'eaux pluviales aussi près des constructions est vivement déconseillée, et l'usage d'un puits perdu est interdit dans cette zone de protection des captages d'eau potable ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de parking pour voitures mais qu'au regard de la location du site par rapport aux commodités commerciales et aux transports en commun, et de l'aménagement d'un vaste local pour vélos de sorte à favoriser les modes de déplacement actifs, cela est envisageable ;
- Considérant que le SIAMU a émis un avis défavorable sur la demande, et que donc il s'indique de modifier le projet en vue d'un avis favorable ;

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)
 - Les oriels en façade arrière de l'immeuble avant dépasse le bâtiment voisin de référence le plus profond, mais ce dépassement ne porte pas préjudice aux parcelles voisines en ce qu'il consiste en un dépassement de 90 cm par rapport au voisin le plus profond et en ce que l'ombre portée impacte légèrement une parcelle pratiquement à 100% imperméabilisée (voisin n°1484) ;

- L'orientation de la parcelle entraîne un impact d'ombrage limité sur la parcelle de l'immeuble voisin n°1484 ;
- Le dépassement de cet oriel présente un impact quasi nul sur la parcelle du voisin n°1488 ;
- dérogation à l'art. 5 - §1 qui prescrit "Hauteur de la façade avant" – dérogation non sollicitée et non avérée :
 - La hauteur de la façade d'un bien doit être calculée à la limite mitoyenne avec le bâti voisin de référence pris en considération dans le projet ;
 - au regard du prescrit de la prescription, le projet ne semble pas y déroger car le raccord en mitoyenneté de droite n'engendre pas de rehausse ;(C.E. 223.536, 21 mai 2013, LEKEUCHE et consorts) ;
 - De plus, la typologie du dernier étage est marquée par des briques ajourées rappelant un « moucharabieh », ce qui apporte de la légèreté au couronnement de l'immeuble, et réduit la perception de hauteur ;
 - Ainsi, cette hauteur de façade contribue également à créer un skyline intéressant qui s'inscrit dans l'hétérogénéité déjà marquée dans ce quartier ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Bien que le gabarit dépasse de plus de 3 m le gabarit voisin de référence le plus bas, et dépasse ponctuellement le profil mitoyen de référence le plus haut, ce dépassement permet de reconfigurer le skyline de ce tronçon de rue n'hypothéquant ainsi pas le gabarit anormal du voisin le plus bas ;
 - Rappelons que le voisin n°1484 présente un gabarit anormalement bas par rapport à ce tronçon de rue et par rapport à la perspective de la Chaussée de Waterloo ;
 - Rappelons également, que pour une hauteur équivalente, l'immeuble voisin de droite présente un niveau d'habitation de moins, eu égard à l'importante hauteur libre sous plafond de chaque étage. L'étage supplémentaire décrié s'inscrit donc dans le gabarit de la rue ;
 - La construction à front de rue engendre, toutefois, la fermeture d'une partie du mur mitoyen au droit du bâtiment voisin n°1488, ce qui a une incidence sur la terrasse du 2^{ème} étage, et sur les ouvertures des logements du 2^{ème} et 3^{ème} étage de cet immeuble, vu leur enclavement actuel. Pour rappel, ces logements dispensent également d'un apport d'éclairage naturel en façade avant et en façade arrière ;
 - Bien que cette fermeture ait une incidence sur ces logements, elle s'effectue dans les limites de profondeur du bâtiment principal voisin n°1488. Elle n'engendre pas, vu les spécificités des lieux et les ouvertures en façade avant et arrière, de dérogation supplémentaire au Titre II du RRU tel qu'évoqué par un réclamant ;
 - Il s'indique toutefois d'en mesurer l'impact exact au moyen d'une étude d'ensoleillement ;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
 - les espaces permettant le stationnement des vélos sont prévus en zone cours et jardins, et présentent un impact limité sur cette zone dans la mesure où ils se situent en dehors de l'immeuble mais sous l'emprise des étages supérieurs ;
 - Toutefois, même si ces emplacements pour vélos sont à l'abri de la pluie, ils ne sont pas à l'abri des variations climatiques ce qui n'est pas acceptable;
 - De plus, le parcours d'accès à ces emplacements est très long et ne favorise pas l'aisance de son usage ;
 - Il serait plus opportun de requalifier les fonctionnalités spatiales du rez-de-chaussée en vue d'un meilleur usage, quitte à localiser certaines fonctions au sein d'un étage en sous-sol ;

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

- Modifier le projet en vue de répondre aux objections émises par le SIAMU dans son avis défavorable ;
- Respecter l'avis du service Technique de la Voirie de la commune et du Service de l'Environnement, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie et leur réemploi, et la hauteur libre sous l'oriel ;
- Fournir une étude d'ombrage démontrant l'impact du projet sur les immeubles voisins en ce compris la terrasse du voisin n°1488 ;
- Envisager la création d'un sous-sol ;
- Améliorer la qualité spatiale du commerce du rez-de-chaussée en augmentant ses dimensions et en prévoyant des espaces de stockage mieux dimensionnés en sous-sol ;

- Améliorer les qualités spatiales des espaces communs du rez-de-chaussée en les intégrant éventuellement au sous-sol ;
- Déplacer le stationnement pour vélo dans un local intérieur fermé situé dans la partie avant du bâtiment, et facilement accessible depuis la rue ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'un immeuble et la rénovation de l'immeuble arrière ne sont pas remis en cause ;
- de ne pas être accessoires en ce qu'elles visent à répondre notamment à l'avis défavorable du SIAMU ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite, en ce qui concerne l'organisation intrinsèque de l'immeuble, et la mesure de son impact sur son environnement immédiat ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article **191 §5** du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan règlement régional d'urbanisme, articles n°4, et n°6 du Titre I du RRU, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.