

Séance du 13 mars 2024 / Zitting van 13 maart 2024
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.285-2023
Situation : Avenue de Sumatra 23
Demandeur : Monsieur Charles Vandemoortele et Madame Olivia van der Haert
(Isoler la façade Nord, isoler la toiture, agrandir une baie en façade arrière, créer des ouvertures intérieures, installer une pompe à chaleur air/eau en toiture, poser des balustrades, supprimer les cheminées et placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture du 1^{er} étage)
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Articles 207§3 et 333 du CoBAT)

- 2) 027/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.187-2023
Situation : Avenue du Silence 16
Demandeur : Monsieur Rachid Benchekroune et Madame Cynthia Pire
(Aligner 2 annexes arrières sans dépasser le voisin le plus profond, rendre accessible une toiture plate végétalisée et mettre en conformité une intervention de conservation en stabilité)
- 3) 029/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.225-2023
Situation : Avenue Kersbeek 326
Demandeur : Monsieur Yvan Nicaise et Madame et Catherine Degryse
(Mettre en conformité la lucarne en façade arrière et l'isoler, agrandir le rez-de-chaussée, construire une lucarne en façade avant et isoler les deux façades)
- 4) 031/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.220-2023
Situation : Rue du Ham 52
Demandeur : Monsieur René Slinckx et Madame Maria Paola Cicuttini
(Rénover, transformer et étendre une maison unifamiliale)
- 5) 026/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.179-2023
Situation : Avenue Bonaparte 17
Demandeur : Monsieur Roger Surkyn
(Démolir et reconstruire une annexe afin d'agrandir une maison unifamiliale)
- 6) 037/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.255-2023
Situation : Moensberg 33
Demandeur : M Thibault De Maesschalck et Mme Marie Hanquart
(Transformer une maison unifamiliale : rehausser le garage afin d'offrir une pièce supplémentaire à la maison, isoler l'ensemble de la maison, réorganiser l'intérieur afin de répondre aux besoins familiaux)
- 7) 030/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.310-2023
Situation : Rue Victor Allard 177
Demandeur : Monsieur Stéphane Martin
(Construire un pavillon de jardin (en fond de parcelle) destiné à abriter un bureau et un espace de rangement)
- 8) 028/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.203-2023
Situation : Grand'Route 5
Demandeur : Madame Sandrine Paelinck
(Construire une annexe et mettre en conformité la façade avant)

- 9) 032/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.306-2023
Situation : Rue Langeveld 149
Demandeur : Madame Clara Sophie Cavallin
(Transformer une maison d'habitation unifamiliale : démolir et construire une annexe arrière rez-de-chaussée, poser les isolations, remplacer les fenêtres, peindre la façade avant, poser les panneaux photovoltaïques, aménager une toiture verte extensive sur la plateforme de l'annexe arrière)
- 10) 038/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.342-2023
Situation : Avenue des Sorbiers 27
Demandeur : Monsieur Bernard Tavitian et Madame Patricia Lubin
(Démolir et reconstruire une habitation unifamiliale)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 11) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.333-2023
Situation : Rue Klipveld, 71
Demandeur : Monsieur Massimiliano Goldenberg
(régulariser des travaux d'isolation de la façade avant, remplacer des châssis, isoler la toiture avec rehausse (sarking) et étendre le premier étage en façade arrière)
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Article 207§3 du CoBAT)
-
- 12) 036/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.319-2023
Situation : Moensberg 89
Demandeur : Monsieur Ali Reza REZAEI
(Modifier les aménagement de la zone de recul en infraction (pas de remise en pristin état mais nouvelle proposition) et modifier la façade avant par la remise en place de la porte de garage)
- 13) 025/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.196-2023
Situation : Rue Victor Allard 28
Demandeur : Monsieur Luc Imschoot et Madame Françoise Wieërs
(Construire une piscine extérieure de 22,4 m², un poolhouse, un abri de jardin et installer une pompe à chaleur, pour la piscine, dans le jardin)
- 14) 035/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.219-2023
Situation : Chaussée de Waterloo 1270
Demandeur : S.R.L. A2Z Private Capital - Monsieur Alexandre Schmitz
(Construire une extension au 1^{er} étage (en lieu et place de la terrasse existante), construire une extension au 2^{ème} étage sur une partie de l'extension demandée au 1^{er} étage et mettre en conformité la construction d'un abri de jardin de 12m²)
- 15) 034/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.872-2023 (art.126/1)
Situation : Avenue du Manoir 59
Demandeur : Monsieur Geoffroy Petit et Madame Joëlle Verstraeten
(Transformer lourdement un immeuble de deux logements et construire une piscine extérieure de 43m²)
- 16) 033/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.304-2023
Situation : Rue des Griottes 31
Demandeur : Monsieur Tadzio Baudoux et Madame et Aurore Weemaels
(Construire une annexe au rez-de-chaussée arrière, placer une lucarne dans le versant arrière, agrandir l'abri de jardin afin d'y inscrire un atelier, mettre en conformité le remplacement des châssis par des châssis sans croisillons et en PVC et l'abattage d'un arbre)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/03/2024
Objet n° 01

Dossier 16-47285-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue de Sumatra 23

Objet : isoler la façade Nord, isoler la toiture, agrandir une baie en façade arrière, créer des ouvertures intérieures, installer une pompe à chaleur air/eau en toiture, poser des balustrades supprimer les cheminées et placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture du 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47285-2023 introduite en date du 08/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la façade Nord, isoler la toiture, agrandir une baie en façade arrière, créer des ouvertures intérieures, installer une pompe à chaleur air/eau en toiture, poser des balustrades supprimer les cheminées et placer des panneaux photovoltaïques sur la toiture du 1^{er} étage sur le bien sis avenue de Sumatra 23;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones 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 se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art. 333);

Considérant que la demande déroge à l'article I.3.0 du PPAS n° 51 en matière d'implantation en ce qui concerne le recul latéral de 3m minimum, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 30cm latéralement, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/11/2023 : dépôt de la demande;

29/11/2023 et 11/01/2024 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

16/01/2024 : réception des derniers compléments;

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

13/03/2024 : 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 tronçon de l'avenue de Sumatra le long duquel se situe la demande, compris entre l'avenue De Fré et l'avenue du Hoef, se compose de villas unifamiliales ou de villas à appartements dont les gabarits sont principalement en R+1+T;
- la villa unifamiliale sise au n°23 et sur laquelle porte la demande a été bâtie dans les années 1930 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7604-1933 avec un gabarit R + 1 (toiture plate);
- la chaussée étant située un niveau plus bas que le jardin, le rez-de-chaussée est assimilé au sous-sol et le 1^{er} étage au rez-de-jardin;
- Le second niveau ajouté au moment de la construction a été mis en conformité par le permis d'urbanisme n° 16-45717-2021;

- Cette demande de permis d'urbanisme visait également à mettre en conformité divers éléments au niveau des menuiseries avec une demande de restitution de châssis en acier au niveau des toutes les façades visibles depuis l'espace public;
- Le solde de la parcelle est largement verdurisé et planté;

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

- L'isolation de la façade Nord par l'extérieur, d'une épaisseur de 22cm, avec une finition en enduit de ton jaune ocre;
- L'isolation des toitures plates;
- L'agrandissement de la baie en façade arrière, afin de l'aligner aux autres baies et avec repose d'un châssis en acier;
- L'ouverture de baies intérieures;
- La suppression d'anciennes cheminées extérieures;
- La pose d'une pompe à chaleur;
- La pose de panneaux photovoltaïques;
- La repose de balustrades identiques aux balustrades originelles;

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

- Le programme prévoit d'améliorer les performances énergétiques d'une habitation datant des années 1930;

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

- La demande porte principalement sur des travaux permettant d'améliorer les performances énergétiques de la villa;
- En ce qui concerne les travaux extérieurs :
 - Ceux-ci sont visibles depuis l'espace public et soumis à l'avis de la Commission de concertation;
 - L'isolation des toitures plates répond à l'article 21/1 de l'arrêté de Minime Importance;
- En ce qui concerne les travaux intérieurs :
 - L'agrandissement de baies, porte préjudice au plan originel, tel que présenté ;
 - En effet, la particularité du plan correspond à une typologie architecturale des années 1930, comportant des espaces séparés et distincts avec une habitabilité propre;
 - Considérant que ces ouvertures maintiennent les séparations au niveau du plafond, ce qui permet de maintenir une forme de lecture du patrimoine, tout en permettant d'augmenter l'apport en éclairage ;
 - Il y a lieu, de maintenir au moins les trumeaux également ;
- En ce qui concerne les techniques et l'environnement :
 - La pose de panneaux photovoltaïques rentre dans le cadre des volontés actuelles d'amélioration des performances énergétiques et répond à l'article 33/2 de l'arrêté de Minime Importance;
 - La pompe à chaleur, bien que positionnée en toiture et à plus de 3m de toute habitation, doit être isolée acoustiquement afin de préserver la quiétude des habitations voisines;
 - Par ailleurs, en fonction de la puissance de cette dernière, il y a lieu de prendre contact avec le service de l'Environnement concernant une éventuelle déclaration de classe 3, à l'adresse suivante permisenvironnement@uccl.brussels
 - Il y a également lieu de privilégier une teinte claire au niveau des revêtements de toiture, afin de limiter l'accumulation de chaleur, ou de proposer une toiture végétalisée de type extensive, en fonction de la structure du bâtiment ;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - En ce qui concerne l'isolation de la face Nord :
 - Cette isolation ne court pas sur l'intégralité de la façade et effectue des retraits au niveau des angles, permettant de maintenir les descentes d'eaux pluviales;
 - Ces retraits permettent, par ailleurs, d'affiner la lecture du raccord tout en restant discret depuis l'espace public;
 - Cependant, bien que la teinte soit identique aux façades existantes, l'enduit n'avait été accepté comme revêtement de la rehausse en toiture, uniquement en raison de son retrait par rapport à l'espace public et dès lors, l'aspect de la brique, au niveau des façades doit être maintenue ;
 - En ce qui concerne l'agrandissement de la baie en façade arrière :
 - Celle-ci n'est pas visible depuis l'espace public;

- Par ailleurs, cette modification ne grève pas la typologie et permet d'harmoniser judicieusement la façade arrière;
- En ce qui concerne les menuiseries existantes à mettre en conformité et les nouvelles menuiseries :
 - Le permis d'urbanisme n° 16-45717-2021 avait été octroyé aux conditions de restituer des châssis en acier au niveau de toutes les façades visibles depuis l'espace public;
 - La demande propose de maintenir l'acier au niveau du garage mais de remplacer les autres menuiseries par de l'aluminium ayant l'aspect et l'épaisseur des montant en acier ;
 - Considérant que la façade Nord, est visible depuis l'espace public, le remplacement doit également s'y faire ;
- En ce qui concerne la repose de balustrades :
 - Il y a lieu de reprendre exactement la même typologie autant que le même matériau que les balustrades existantes;
 - La pose de la balustrade en façade arrière, au niveau du châssis, est non visible depuis l'espace public mais reste peu intégrée par rapport à la typologie;
 - Au niveau de la toiture, la pose d'une balustrade est peu cohérente avec la typologie et rompt la lecture, dès lors, il y a lieu d'y renoncer ;
- En ce qui concerne le positionnement de la pompe à chaleur :
 - Celle-ci est située en face avant du volume de toiture et fortement en recul par rapport à l'alignement de la façade et sera dès lors, non visible depuis l'espace public;

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

- Maintenir des trumeaux, suite à l'ouverture des baies, au rez-de-chaussée ;
- Prévoir une briquette en finition de l'isolation, et similaire à la brique existante des façades ;
- Prévoir l'isolation acoustique de la pompe à chaleur;
- Renoncer à la pose d'une balustrade en toiture ;
- Prendre contact avec le service de l'environnement en fonction de la puissance la pompe à chaleur, dans l'éventualité de la nécessité de rentrer une déclaration de classe 3 (permisenvironnement@uccl.brussels);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux et aspect de façades ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie originelle doit être conservée, autant au niveau du plan qu'au niveau des façades visibles depuis l'espace public;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/03/2024
Objet n° 02

Dossier 16-47187-2023 - Enquête n° 027/24

Situation : Avenue du Silence 16

Objet : mettre en conformité les modifications effectuées suite à des travaux de rafraîchissement : démolition et reconstruction des 2 annexes arrières sans dépasser le voisin le plus profond, rendre accessible une toiture plate végétalisée.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47187-2023 introduite en date du 13/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les modifications effectuées suite à des travaux de rafraîchissement : démolition et reconstruction des 2 annexes arrières sans dépasser le voisin le plus profond, rendre accessible une toiture plate végétalisée sur le bien sis avenue du Silence 16;

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°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.", en ce que l'annexe construite en façade arrière dépasse au niveau du premier étage des constructions voisines;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ", en ce que l'annexe rénovée dépasse de 3,36m l'annexe la plus basse n°18;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture 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'annexe construite en façade arrière dépasse les constructions voisines;

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 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 01/02/2024 au 15/02/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la nouvelle terrasse ne respecte pas de code civil en ce qu'il se situe à moins de 1,90m de la limite mitoyenne;
- la limite mitoyenne indiquée sur les plans est erronée
- la terrasse porte atteinte à l'intimité;
- le mur mitoyen empiète chez la voisine n°18

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

13/09/2023 : dépôt de la demande;

19/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/12/2023 : réception des compléments;

22/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/02/2024 au 15/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- Dans ce quartier, l'avenue du Silence est une artère à double sens, bordée par des arbres et par des places de stationnement en plein air. Elle permet d'accéder au Cimetière communal de Saint-Gilles, site classé (classement AG1). De ce fait, toute la rue est située dans la zone de protection de ce site classé;
- La parcelle cadastrée Section F, n°83G3, sur laquelle porte la demande se situe au début de l'avenue et présente une superficie de 160m². Sur celle-ci, s'implante une maison à l'alignement et une annexe en fond de jardin;
- La maison mitoyenne n°16 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+ toiture à versant. Sa façade avant se compose aujourd'hui d'un revêtement en enduit clair, de châssis ton blanc, d'une corniche travaillée en bois ton blanc et d'une lucarne à gâble;
- La date de la construction de la maison n'est pas connue;
- Toutefois le permis d'urbanisme 16-15429-1950 a octroyé la construction d'une seconde annexe (R+1+toiture plate) implantée le long du mur mitoyen de gauche. Les plans introduits à cette époque nous informent que la maison se présente comme suit :
 - Elle se compose de deux pièces en enfilade et d'une première annexe (R+ toiture à un versant) construite en façade arrière et occupant la largeur totale de la façade arrière;
 - La circulation verticale se situe à gauche de la maison;
 - Aucune information n'est donnée en ce qui concerne la façade avant;
- L'octroi de ce permis a réduit la largeur de la première annexe existante de moitié afin de permettre la construction de la seconde annexe;
- Le permis d'urbanisme 16-34180-1999 a autorisé la transformation de la façade avant (revêtement en enduit avec un soubassement et des linteaux en pierre bleue);
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions mitoyennes, présentant majoritairement des façades en briques et des châssis de teinte claire;
- La maison voisine de droite (n°18) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande et une annexe en façade arrière à toiture plate;
- La maison voisine de gauche (n°14) présente un gabarit R+2+toiture à versants;

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

- Mettre en conformité :
 - La démolition et reconstruction des annexes situées en façade arrière;
 - L'agrandissement de la première annexe en profondeur et en hauteur ;
 - L'isolation de la toiture plate des annexes;
- Rendre la toiture plate accessible;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité les modifications effectuées suite à des travaux de rafraîchissement (selon la note explicative) ;
- Il s'agit d'un réaménagement du niveau du rez-de-chaussée et de l'agrandissement de celui-ci au niveau de la façade arrière par la démolition et la reconstruction des annexes :
 - En effet, la cloison séparant la première annexe de la seconde annexe a été démolie afin de créer une seule pièce permettant l'aménagement d'une cuisine de 42,3m² et une toilette;
 - Une grande baie à portes coulissantes (2,45m x 2,30m) et une porte-fenêtre (1,26m x 2,34m) ont été placées afin d'apporter de la lumière naturelle dans la nouvelle cuisine;
- Au niveau de l'entresol, dans la seconde annexe :
 - La salle de bain a été réaménagée;

- La fenêtre existante de fait (le long de la façade latérale droite) a été condamnée;
- La fenêtre existante de droit (en façade arrière) a été déplacée;
- Au niveau du premier étage :
 - Aucune modification n'est effectuée dans les deux locaux (appelés chambres sur les plans) situés en façade avant;
 - Dans le local appelé "dressing" sur les plans (21,1 m²), l'allège sera baissée afin de placer une porte-fenêtre permettant d'accéder à une nouvelle terrasse de 5,2m² en forme de "L". Le reste de la toiture plate sera aménagé en une toiture végétale extensive de 4,4m²;
- Au niveau des toitures :
 - La toiture à versant a été isolée;
 - La toiture plate des deux annexes a été isolée;

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

- en matière de programme :
 - Le programme unifamilial de la maison est conservé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'agrandissement de la première annexe en profondeur engendre une rehausse du mur mitoyen n°18 ;
 - Le couvre-mur empiète sur la toiture de l'annexe de la voisine de droite n°18 ;
 - Considérant que d'un point de vue technique, ce couvre-mur est nécessaire afin que le mur mitoyen puisse rester sain ; qu'il s'agit d'une imposition technique de construction ;
 - L'agrandissement de l'annexe peut donc s'envisager au regard d'une amélioration des espaces de vie et du rapport visuel créé avec le jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La terrasse prévue au niveau du premier étage ne peut pas s'envisager telle que proposée en ce qu'elle porte atteinte à l'intimité et qu'au regard de la promiscuité des constructions, il y a lieu de limiter les nuisances sonores ;
 - Pour toutes ces raisons, il y a lieu d'aménager une toiture végétale sur toute la toiture plate ;
 - La proposition d'aménager une toiture végétale sur la toiture plate de la première annexe peut s'envisager au regard de l'amélioration esthétique et visuelle qu'elle engendre;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Les descentes d'eau de pluie seront rénovées et évacuées dans le jardin où se trouve la citerne;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La note explicative stipule que la façade arrière ainsi que la façade latérale ne sont pas isolées;
 - Toutefois, la légende sur les plans prévoit une isolation par l'extérieur de façade arrière sans dépasser l'alignement arrière; il y a lieu de dessiner cette isolation sur la coupe ;
 - Les châssis ont été remplacés par des châssis en aluminium, teinte foncée;
 - Les modifications effectuées en façade arrière peuvent s'envisager au regard de la cohérence harmonieuse des volumes et de l'esthétique;

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 aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La démolition et reconstruction des annexes situées en façade arrière déroge aujourd'hui au Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Toutefois, au regard de la superficie étroite de la maison concernée par la demande et de l'amélioration du confort ainsi que de la superficie des espaces habitables, cette démolition et reconstruction peut s'envisager ;
 - L'isolation des toitures plates a engendrée une rehausse des toitures plates;
 - Cette rehausse de la seconde annexe dépasse l'annexe du n°18 de 3,36m, ce qui déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Considérant que cette dérogation est engendrée par l'isolation de la toiture, que ces travaux apportent une amélioration en termes de confort au logement, cette dérogation peut s'envisager;

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

- supprimer la terrasse située au premier étage ;
- corriger les plans et les coupes en termes d'isolation de la façade arrière ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est préservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la terrasse et la façade arrière ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter l'intimité ainsi que le bon aménagement des lieux;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/03/2024
Objet n° 03

Dossier 16-47225-2023 - Enquête n° 029/24

Situation : Avenue Kersbeek 326

Objet : mettre en conformité la lucarne en façade arrière et l'isoler, agrandir le rez-de-chaussée, construire une lucarne en façade avant et isoler les deux façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47225-2023 introduite en date du 11/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la lucarne en façade arrière et l'isoler, agrandir le rez-de-chaussée, construire une lucarne en façade avant et isoler les deux façades sur le bien sis avenue Kersbeek 326;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 27 - QUARTIER KERSBEEK approuvé par arrêté royal en date du 13/12/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II - matériaux qui prescrit "Les matériaux admis sont les briques de parement, les pierres bleues et blanches (naturelles ou reconstituées), les moellons, les chaulages, les crépis et enduits de tonalité variant du blanc cassé au jaune clair. Chaque groupe de constructions aura toutes ses façades exécutées dans une même unité de matériaux", en ce que d'une part les lucarnes sont en bardage métallique et les châssis de teinte foncée;
 - non-respect de l'article n°II - toiture qui prescrit "Les toitures à versants sont obligatoires et seront couvertes par des tuiles de teinte rose ou d'ardoises. Elles présenteront une inclinaison de 30 à 45°. L'éternit ardoisé est admis", en ce que les lucarnes ne sont pas prévues par le PPAS;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'extension au rez-de-chaussée dépasse les deux biens mitoyen sans recul d'au moins 3m et en ce que l'isolation de la façade arrière induit un dépassement des deux biens qui lui sont mitoyen;
 - non-respect de l'article n°6 - lucarnes du Titre I du RRU qui prescrit "La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que l'isolation de la lucarne induit une aggravation de la dérogation existante en terme de largeur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

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;
- 01/12/2024 : réception des compléments;
- 22/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 01/02/2024 au 15/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 13/03/2024 : 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 est constitué de maisons unifamiliales, implantées en recul et de gabarit R+1+Toiture à versants, qui en font un quartier homogène et résidentiel;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été bâtie dans le début des années 1960, en mitoyenneté et en recul, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21178-1960;
- Celle-ci a été agrandie, via la construction d'une annexe à toiture plate non accessible, au rez-de-chaussée et la modification du pan arrière de la toiture afin de créer un étage supplémentaire dans les combles, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27016-1973;
- Cette rehausse de la toiture n'a pas été réalisée et en situation existante de fait, une lucarne a été construite;
- À l'instar des habitations voisines, les façades sont en briques de ton brun. Le soubassement est recouvert de moellons, les châssis sont en bois de ton blanc et la toiture est couverte par des tuiles de ton rouge-brun;
- Les deux maisons mitoyennes, sont de même typologie et gabarit et bien que les corps principaux de bâtisse ont la même profondeur, la maison concernée par la demande est la seule comportant une annexe;
- La zone de recul comporte les accès carrossable et piétonnier en dalles et le solde est perméable;
- Le jardin, hormis la terrasse, légèrement en contrebas, est en pleine terre et comporte des aménagements paysagers;
- Il existe cependant un abri jardin au fond de la parcelle, en infraction;

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

- La création d'une petite extension au rez-de-chaussée;
- L'isolation des façades avant et arrière avec une finition en enduit de teinte claire;
- L'isolation de la lucarne arrière avec un recouvrement en bardage métallique de teinte claire;
- Le remplacement des menuiseries en façade arrière par des châssis en aluminium de teinte foncée;
- Le remplacement des menuiseries en façade avant par des châssis en bois de ton foncé;
- Le réaménagement des différents niveaux sans modification structurelle;

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

- Le programme vise la rénovation, l'agrandissement et l'amélioration des performances énergétiques d'une habitation unifamiliale;
- Par ailleurs, la demande porte également sur la mise en conformité d'une lucarne en façade arrière;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - la modification de la baie au rez-de-chaussée, comprise dans la légère extension, permet un apport en éclairage plus important, ainsi qu'une meilleure communication avec l'espace extérieur;
 - les combles sont réaménagés, avec les deux lucarnes, afin de comporter deux chambres et une petite salle-de-bain;
 - au niveau inférieur, une des petites chambres est supprimée au profit de l'aménagement d'une chambre parentale avec dressing;
- en matière de traitement des façades :
 - il est proposé de restituer une brique de teinte claire, suite à l'isolation de la façade avant;
 - l'utilisation d'une brique respecte l'harmonie des différentes bâtisses environnantes mais la teinte sera à préciser afin de rester dans la cohérence du groupe;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne existante en situation de fait, à une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade, considérant qu'elle est préexistante au 1^{er} janvier 2000, elle peut être mise en conformité;
 - cependant, son isolation, aggrave cette situation et déroge au Règlement Régional d'Urbanisme;

- également en situation de droit, l'annexe dépasse de 2,65m, la profondeur des biens mitoyens et la petite extension de 35cm augmente davantage cette profondeur et déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur, à l'instar de l'isolation de la façade arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse existante est agrandie sur une profondeur de 3,58m;
 - cette profondeur permet de maintenir une perméabilisation de la parcelle de 61%;
 - la zone de recul est réaménagée, au niveau de l'accès carrossable, afin de comporter davantage de surface perméable;
 - la demande prévoit de supprimer l'abri de jardin en fond de parcelle, ce qui est souhaitable au regard des prescriptions du PPAS n°27 qui n'autorise aucune construction au sein des jardins;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour 1 véhicule est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modification du réseau existant;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - Dérogation à l'article II - Matériaux :
 - L'utilisation du bois, au niveau des menuiseries, est souhaitable mais doit conserver une harmonie par rapport au groupe et dès lors, être de teinte blanche;
 - En effet, les maisons de ce groupe comportent toutes un revêtement en brique de teintes entre le rouge et le rouge-brun, ainsi que des menuiseries en bois de ton blanc;
 - La restitution de la briquette au niveau du registre supérieur de la façade avant est souhaitable, cependant les moellons du soubassement sont également à restituer, afin de préserver la typologie de cette façade datant des années 1960;
 - Par ailleurs, l'encadrement en pierre de la baie du 1^{er} étage, doit être restitué en dépassement de l'alignement, afin de conserver la typologie;
 - Dès lors, il y a également lieu de préciser les teintes, autant de la toiture que de la briquette;
 - Par ailleurs, le bardage métallique au niveau des lucarnes, bien que ne correspondant pas aux matériaux autorisés par le PPAS, fait partie d'un registre de toiture et de lucarne, sans grever particulièrement la typologie de la bâtisse et peut s'envisager;
 - Dérogation à l'article II - Toiture :
 - Bien que les lucarnes ne soient pas prévues par le PPAS, celui-ci ne les interdit pas;
 - Le groupe de maison ne comporte pas de lucarnes en façade avant, hormis l'une avec une toiture suivant la pente de la toiture;
 - Afin de limiter le précédent au sein de ce groupe de maisons, il y a lieu de garantir une lucarne la plus discrète possible et proposer une toiture en pente, afin qu'au droit du vitrage la hauteur soit de 2,30m intérieur. De ce fait, diminuer la hauteur de la face avant de la lucarne en façade avant, d'au moins 70cm;
 - En ce qui concerne le matériaux la demande est peu claire et indique des tuiles de teinte claire;
 - Il y a lieu de restituer les tuiles originelles, à savoir de teinte rouge-brun, conformes aux toitures du groupe de maisons;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - en ce qui concerne le dépassement en profondeur du à l'isolation :
 - le dépassement est minime et n'est pas susceptible d'induire de nuisances pour les biens mitoyens;
 - par ailleurs, il est à considérer que l'ensemble des maisons seront à terme isolées et que l'alignement sera restitué;
 - de ces faits et en raison de la volonté actuelle d'amélioration des performances énergétique des bâtisses, la dérogation est acceptable;
 - en ce qui concerne le dépassement en profondeur du à l'extension au rez-de-chaussée :
 - l'extension s'apparente à un bow-window de 35cm et légèrement en retrait par rapport aux limites mitoyennes;
 - autant que l'isolation, cette légère extension n'est pas susceptible de créer de nuisance et confère un langage architecturale contemporain, tout en améliorant l'apport en éclairement au seins des pièces d'habitation du rez-de-chaussée;

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - la dérogation n'est induite que par les besoins d'amélioration des performances énergétiques;
 - considérant d'une part qu'il s'agit d'une situation de fait de lucarne en lieu et place d'un étage plein, et d'autre part qu'un langage de lucarne est plus cohérent dans le contexte bâti environnant;
 - considérant, par ailleurs, que la lucarne, en soi, aurait pu faire l'objet d'une régularisation simplifiée;
 - la dérogation est acceptable au regard des besoins d'amélioration des performances énergétiques;

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

- Proposer une lucarne en façade avant avec une toiture en pente recouverte de tuiles identiques à la toiture, à savoir diminuer la hauteur de la face avant de cette lucarne entre 50cm et 70cm;
- Restituer des matériaux cohérents avec la typologie des bâtisses environnantes, à savoir, des moellons au niveau du soubassement et restituer les encadrements;
- Préciser les teintes de la tuile de toiture et de la brique en façade avant, en privilégiant des teintes similaires au contexte bâti environnant;
- Maintenir des menuiseries en bois de ton blanc au niveau de la façade avant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux, de teintes;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit se conformer aux articles du PPAS;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/03/2024
Objet n° 04

Dossier 16-47220-2023 - Enquête n° 031/24

Situation : Rue du Ham 52

Objet : rénover, transformer et étendre une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47220-2023 introduite en date du 06/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, transformer et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Ham 52;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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 n°57:
 - non-respect de l'article n°1.2 qui prescrit "Garage et parking" en ce que le projet ne prévoit pas de garage dans l'immeuble;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.2 qui prescrit "Bâtiments annexes" : en ce qu'une annexe est construite au niveau du 1^{er} étage ce qui génère des annexes sur 2 niveaux;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 et n°IV.4.2.2 qui prescrit "Matériaux" : en ce que la lucarne en façade avant est prévue en zinc et la toiture de l'annexe du 1^{er} étage est prévue avec une membrane d'étanchéité;

Considérant que suite à une erreur administrative, des dérogations ont été listées au stade de l'accusé de réception complet, alors qu'elles ne devraient pas être sollicitées :

- non-respect de l'article n°III.2.2 du PPAS n°57 qui prescrit "Zone de recul" : nulle et non avenue;
- non-respect de l'article n°IV.2.1 du PPAS n°57 qui prescrit "Implantation" : nulle et non avenue;
- non-respect de l'article n°IV.3 du PPAS n°57 qui prescrit "Travaux de transformation" : nulle et non-avenue;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) : nulle et non avenue;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) : nulle et non avenue;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 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 :

06/10/2023 : dépôt de la demande;

15/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/11/2023 : réception des compléments;

22/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

01/02/2024 au 15/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2024 : 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 sur laquelle porte la demande fait partie d'un front bâti de maisons mitoyennes, implantées en recul de la voirie sur laquelle circule le tram 92;
- Cette habitation fait partie d'un ensemble bâti cohérent de 2 groupes de 10 maisons mitoyennes ayant été construites simultanément suite au permis d'urbanisme n° 16-3948-1928;
- La maison visée par la demande fait partie du permis d'urbanisme n°16-3463-4-1928 visant la construction de 10 habitations en ordre continu;
- Les maisons de cet îlot, vu leur faible dimension, ont été systématiquement étendues;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une maison unifamiliale et d'un jardin :
 - La zone de recul présente une importante profondeur de 9 m et une largeur de 5,50m. Elle se compose d'une surface en dur non plantée ni engazonnée, d'un chemin d'accès et de haies séparatives mitoyennes;
 - Le jardin bénéficie d'une profondeur d'environ 17 m et d'une largeur de 5,50 m dans lequel s'implante une cabane de jardin;
 - La maison n°52 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale. Elle s'implante en recul de l'alignement et présente un gabarit R+1+toit mansard. Elle se compose d'une extension à l'avant sous forme de loggia au rez-de-chaussée et d'une extension arrière sous-forme de verrière. Sa typologie architecturale se compose d'un enduit de ton blanc, de châssis en bois de ton vert et de châssis en bois de ton bleu et d'une porte d'entrée en bois de ton bleu, d'une toiture en tuile de ton rouge, d'une lucarne en bois de ton clair et d'un soubassement en pierre;
- La maison présente plusieurs actes et travaux qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, à savoir :
 - La suppression des croisillons en façade avant et la modification de l'ensemble des menuiseries. Selon les sondages réalisés par le demandeur, la teinte d'origine des châssis était vert foncé;
 - La construction d'une verrière;
 - La construction d'une lucarne en façade arrière;
- La maison de droite (n°54) présente des caractéristiques d'implantation et de gabarit similaires à ceux de la maison visée par la demande. Toutefois, sa typologie architecturale se différencie par la teinte de la façade avant de ton brique, par des châssis de ton bleu foncé, par l'aménagement d'un garage en sous-sol accessible depuis une rampe de parking;
- La maison de gauche (n°50) présente également les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Toutefois, sa typologie architecturale se différencie par une façade avant pignon, par une toiture à plusieurs versants et par l'aménagement d'un garage en sous-sol;
- De manière générale, malgré la composition générale d'ensemble de ces 10 maisons groupées, diverses modifications ont été apportées et ont impacté l'ensemble cohérent de ces maisons;

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

- La construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée sous-forme de verrière;
- La construction d'une annexe arrière au niveau du 1^{er} étage pour l'aménagement d'une salle de bain;
- La modification des menuiseries en bois de ton vert avec suppression des croisillons;
- L'aménagement d'une terrasse au niveau du jardin;
- L'isolation des façades et de la toiture;
- La mise en place d'un bardage en zinc pour les lucarnes avec châssis en bois de ton blanc;

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

- Le programme de l'habitation est légèrement modifié par le remplacement d'une chambre par un bureau;
- Le gabarit du bâtiment principal est inchangé. Toutefois, le gabarit de l'annexe arrière est augmenté;
- La typologie architecturale du bien est modifiée par la suppression des croisillons et la modification du revêtement des lucarnes;

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

- Considérant que l'habitation fait partie d'un ensemble de 10 maisons groupées;
- Considérant que ces 10 maisons ont subi diverses modifications ayant eu un impact sur la cohérence d'ensemble de ces constructions;
- Considérant que ces maisons s'apparentent à des constructions ouvrières de faibles dimensions;

- Considérant que l'accroissement de la superficie des espaces habitables de ces constructions s'effectue en façade arrière préservant ainsi l'alignement des constructions à front de rue;
- Considérant que le projet prévoit d'augmenter la superficie habitable au rez-de-chaussée en générant une légère dérogation au PPAS par rapport à la profondeur;
- Considérant que cette dérogation de l'ordre de 69 cm vise à aligner l'extension à la profondeur du voisin le plus profond en ne dépassant le voisin le moins profond que de 49 cm ;
- Considérant que la dérogation pour l'extension du rez-de-chaussée est justifiable ;
- Considérant que cette augmentation permet d'avoir un séjour qui s'ouvre davantage sur le jardin;
- Considérant que la façade arrière est orientée nord et qu'une surchauffe ne devrait pas être à craindre;
- Considérant que l'annexe prévue au 1^{er} étage en façade arrière entraîne une dérogation au PPAS mais qui se justifie au regard de l'étroitesse de cette habitation et par rapport à l'existence chez le voisin n°50 d'une annexe accolée au mur mitoyen au même niveau;
- Considérant que la majeure partie des constructions de ce groupe dispose d'une annexe au 1^{er} étage;
- Considérant que l'orientation au nord de cette annexe impacte peu en terme d'ombrage les voisins;
- Considérant que cette extension vise à agrandir la salle de bain et à lui donner une superficie raisonnable compte tenu du nombre de chambre;
- Considérant que le retour de châssis en bois de ton vert foncé est cohérent par rapport à la construction d'origine;
- Considérant que la suppression des croisillons est regrettable et impacte la valeur patrimoniale de ce groupe d'habitations dans la mesure où certaines habitations ont préservé leurs croisillons;
- Considérant que le revêtement des lucarnes en zinc est dérogoire au PPAS et n'est pas cohérent par rapport à l'esprit architectural de ces bâtisses;
- Considérant le caractère verdoyant des intérieurs d'îlot de ce quartier, la mise en place d'une toiture plate en membrane bitumineuse pour l'annexe arrière du 1^{er} étage est peu qualitative;
- Considérant que l'aménagement d'une terrasse arrière au niveau du rez-de-chaussée n'impacte pas les dimensions du jardin;
- Considérant que la construction d'origine ne bénéficiait pas de garage, la dérogation au PPAS pour ce point est donc acceptable;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°1.2 qui prescrit "Garage et parking" et "Objectif d'aménagement et parti urbanistique" :
 - en ce que le projet ne prévoit pas de garage dans l'immeuble. Le plan d'origine montre l'absence de garage et le projet visant essentiellement des extensions arrières afin d'augmenter le confort de cette « maison ouvrière », la dérogation est justifiable;
 - en ce que l'annexe du rez-de-chaussée arrière dépasse la profondeur maximale autorisée (max.4 m). Toutefois, ce dépassement se justifie afin d'aligner la profondeur de l'annexe au voisin le plus profond. Ce dépassement de l'ordre de 69 cm ne dépasse que de 49 cm le voisin le moins profond ;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.2 qui prescrit "Bâtiments annexes" : en ce que l'annexe dépasse de plus de 4 m et en ce qu'une annexe est construite au niveau du 1^{er} étage ce qui génère des annexes sur 2 niveaux. L'annexe du 1^{er} étage, bien que dérogoire, s'appuie sur une extension voisine déjà existante (voisin n°50). Etant donné l'orientation nord de cette façade arrière, l'impact d'ombrage est très limité;
 - non-respect des articles n°IV.4.2.1 et n°IV.4.2.2 qui prescrit "Matériaux" : en ce que la lucarne en façade avant est prévue en zinc et la toiture de l'annexe du 1^{er} étage est prévu avec une membrane d'étanchéité. L'utilisation du zinc tend à renforcer la perte progressive de cohérence de ce groupement de maisons. La mise en place d'une toiture plate avec membrane bitumineuse est peu cohérente avec le contexte verdoyant de l'intérieur de l'îlot;

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

- Prévoir des menuiseries en croisillons;
 - Prévoir un bardage en bois pour les lucarnes et affiner au maximum leurs parties pleines;
 - Prévoir une toiture plate en gravier blanc pour l'extension arrière du 1^{er} étage;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions de l'habitation ne sont pas remises en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à intégrer de manière plus harmonieuse la typologie architecturale de l'habitation;
- 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 n°IV.4.2.1 et n°IV.4.2.2 du PPAS n°57 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 dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°57, articles 1.2 et n° IV.2.2.A.2 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 13/03/2024
Objet n° 05

Dossier 16-47179-2023 - Enquête n° 026/24

Situation : Avenue Bonaparte 17

Objet : démolir et reconstruire une annexe afin d'agrandir une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47179-2023 introduite en date du 06/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une annexe afin d'agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Bonaparte 17;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7 - Domaine de l'Empereur Bonaparte (A.R. 13/12/1958) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- Les travaux ne portent que sur la construction d'une extension au rez-de-chaussée de nature plus pérenne;

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°3.c - profondeur qui prescrit "La profondeur maximum des bâtisses est fixée à 12m. Les bâtisses jumelées et groupées seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure", en ce que la profondeur avec l'extension dépasse cette mesure;
 - non-respect de l'article n°5 - toiture qui prescrit "a) La toiture à versants inclinés à 30° minimum est imposée. b) Matériaux : les matériaux de couverture admis sont : la tuile ou l'ardoise", en ce que l'extension est en toiture plate aménagée en terrasse;
 - non-respect de l'article n°7 - matériaux de parement des diverses façades qui prescrit "Les matériaux utilisés seront les suivants : - les briques de parement, de tonalité rouge. - les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées) ainsi que le grès, les chaulages, enduits durs et crépis. Les constructions jumelées et groupées seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs", en ce que l'extension est couverte en enduit de ton gris foncé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 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 :

06/09/2023 : dépôt de la demande;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/11/2023 : réception des compléments;

22/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/02/2024 au 15/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2024 : 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 22/01/2024 et émis le 09/02/2024 :
Considérant le projet et sa localisation en bordure d'une zone Natura 2000;
Avis favorable sans remarque;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé de maisons jumelées ou groupées;
- La maison n°17, sur laquelle porte la demande, construite dans les années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22174-1961, est jumelée à celle sise au n°15, qui lui est mitoyenne à droite;
- Le permis d'urbanisme n° 16-43782-2017 a octroyé la construction d'une salle-de-bain au-dessus du garage, via la construction d'une lucarne;
- Toutes les maisons jumelées sont jointives par leur volume des garages, couverts par une seule toiture à versant homogène sur les deux parcelles;
- Le bâti environnant est très homogène, les maisons sont en briques, peintes en blanc, les toitures en ardoise vernissées noires;
- Le fond de jardin est mitoyen à la zone Natura 2000 située aux abords de l'hôpital Fond'Roy, et longé par le collecteur du Hain;

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

- La démolition de l'annexe avec appentis existante, ainsi que la toiture en polycarbonate;
- La reconstruction d'une annexe sur la totalité de la largeur de la façade arrière du bâtiment principal ainsi qu'une extension au 1^{er} étage, avec une finition en enduit sur isolant de teinte gris foncé, des menuiseries en aluminium thermolaqué de teinte noire;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'extension avec garde-corps en verre;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement des espaces de vie via la construction d'une nouvelle annexe;

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

○ en matière de programme :

- l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
- la demande vise une extension au rez-de-chaussée ainsi qu'au premier étage avec un accès vers une terrasse aménagée;
- l'agrandissement au rez-de-chaussée, permet d'aménager une salle-à-manger, plus en communication avec le jardin, via de grandes ouvertures;
- l'extension au 1^{er} étage, permet l'aménagement d'un petit espace tampon entre la chambre et une nouvelle terrasse aménagée sur la toiture de l'extension du rez-de-chaussée;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le nouveau volume déroge quant à la profondeur totale;

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- les espaces extérieurs restent inchangés;
- les formulaires de demande de permis d'urbanisme indiquent que la parcelle comporte un emplacement de parking extérieur, cependant, la zone de recul, ne peut en aucun cas offrir autre chose qu'un jardinet planté et ne comporte de ce fait, aucun espace de parking;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le garage pour un véhicule est conservé;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- la demande ne prévoit aucune modification du réseau existant;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- le retour vitré de l'annexe, est uniquement situé au rez-de-chaussée et en recul de plus de 3m par rapport à la haie d'alignement et ne génère pas de vues plongeantes pour la parcelle voisine de gauche;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - Article n° 3.c - profondeur :

- La profondeur est dépassée d'une quinzaine de centimètres et une réduction induirait un nouvel espace d'à peine 3m et rendrait les besoins de l'extension non viable;
- D'autant plus que cette extension est à plus de 3m de la limite parcellaire de droite, n'induisant pas de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
- Considérant qu'une dérogation de 15cm n'est pas susceptible de générer de nuisance pour les parcelles voisines, la profondeur telle que projetée est acceptable;
- Article n° 5 - toiture :
 - Considérant que la création d'une toiture plate n'est induite que pour les besoins de l'aménagement d'une terrasse mais que cette dernière ne peut être acceptable considérant l'augmentation de nuisances alors qu'une terrasse est déjà disponible au niveau du jardin, la forme de la toiture est à revoir;
 - Considérant par ailleurs, que l'extension au 1^{er} étage, n'est pas plus acceptable en raison d'une intégration peu cohérente avec le bâti existant et la maison qui lui est jumelée, la toiture de l'extension au rez-de-chaussée peut être revue en restituant un appentis de typologie similaire;
 - La restitution de cet appentis permet de maintenir la lecture de maison jumelées et de respecter le PPAS, sans pour autant grever les qualités d'habitabilité suite à l'extension;
- Article n° 7 - Matériaux de parement des diverses façades :
 - Afin de limiter le réchauffement des intérieurs d'ilot, il y a lieu de prévoir une teinte plus claire pour le recouvrement de la nouvelle annexe;
 - La teinte doit également s'harmoniser dans le contexte bâti environnant afin de se conformer au PPAS;
 - L'utilisation de menuiseries en aluminium de teinte noire ne suscite pas d'objection pour les façades non visibles depuis l'espace public;

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

- Prévoir une toiture en pente pour l'annexe au rez-de-chaussée, en maintenant la hauteur du solin et en rejoignant avec une pente, le niveau juste sous le seuil des fenêtres du 1^{er} étage, et avec un revêtement cohérent avec la pente proposée et le contexte environnant ;
- Renoncer à l'extension au 1^{er} étage;
- Renoncer à l'aménagement d'une terrasse;
- Supprimer de la demande toute notion de parking extérieur;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de traitement de la toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie existante ne doit pas être grevée par les extensions;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la toiture doit présenter une pente;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure devra être reprise au stade de l'envoi de la demande modifiée au Fonctionnaire délégué, pour un avis conforme ;

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, 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 13/03/2024
Objet n° 06

Dossier 16-47255-2023 - Enquête n° 037/2024

Situation : Moensberg 33

Objet : transformer une maison unifamiliale : rehausser le garage afin d'offrir une pièce supplémentaire à la maison, isoler l'ensemble de la maison, réorganiser l'intérieur afin de répondre aux besoins familiaux

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47255-2023 introduite en date du 27/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale : rehausser le garage afin d'offrir une pièce supplémentaire à la maison, isoler l'ensemble de la maison, réorganiser l'intérieur afin de répondre aux besoins familiaux sur le bien sis Moensberg 33;

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° 46bis - Fond de Calevoet - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 17/10/1996, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article 0.1.B d) matériaux de menuiseries;
 - non-respect de l'article 0.1.B m) pente de toitures;
 - non-respect de l'article 4 aménagement de la zone de recul;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU – aménagement de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 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 :

27/10/2023 : dépôt de la demande;

29/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/12/2023 : réception des compléments;

22/01/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

23/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

01/02/2024 au 15/02/2024 inclus : Mesures Particulières de Publicité relatives à la demande telle qu'introduite;

13/03/2024 : 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 23/01/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement émis en date du 11/03/2024 :

- le projet conserve la fosse septique et le puits perdu alors qu'il y a un égout. Il s'indique dès lors de raccorder l'habitation à l'égout public;



MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison, datant du début des années 1930 (PU 16-9472-1936 visant la construction de 7 maisons et PU n° 16-10121-1936 visant la construction du garage) est implantée en ordre fermé le long du Moensberg. Elle est située aux portes de Uccle dans la vallée du Linkebeek à 100m de la gare de Moensberg. La particularité de cette maison est qu'elle marque la transition entre deux alignements de maisons mitoyennes bruxelloises;
- La maison entre mitoyens est implantée en recul, un garage et l'entrée de la maison sont implantés dans la zone de recul du Plan Particulier d'Affectation du Sol;
- Elle comprend 3 pièces en enfilade et une terrasse à l'arrière, à l'instar des constructions voisines;
- Le jardin est situé 1 niveau plus bas;
- La maison a fait l'objet de travaux de transformations et d'extension, conformément au permis d'urbanisme n° 16-37365-2006;

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

- Situation existante :
 - Cette maison de typologie bruxelloise comprend 4 niveaux :
 - Le niveau inférieur propose le séjour, la cuisine, la buanderie, la cave, ainsi qu'une terrasse qui se projette sur le jardin avec en son extrémité, le Linkebeek. Deux pièces en enfilade + une annexe contemporaine;
 - Le rez-de-chaussée propose deux pièces en enfilade ainsi qu'un garage en annexe avant;
 - Le niveau supérieur propose deux chambres, un petit dressing et une salle de bain;
 - Le dernier niveau est sous combles;
- Situation projetée :
 - Le projet peut se résumer comme suit :
 - Réhausser le garage afin d'offrir une pièce supplémentaire à la maison;
 - Isoler l'ensemble de la maison;
 - Réorganiser l'intérieur afin de répondre aux nouveaux besoins familiaux;

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

- Considérant que le projet améliore l'habitabilité d'un logement modeste;
- Considérant que l'extension proposée s'inscrit entièrement au droit de la bâtisse existante, et n'hypothèque pas la possibilité d'une extension future de l'étage;
- Considérant qu'elle s'intègre aux constructions voisines qui bénéficient toutes d'annexes;
- Considérant que l'extension, située au Sud de la demande, ne porte pas ombrage sur la parcelle de gauche;
- Le projet découle de différentes motivations :
 - Raisons harmonieuses :
 - Le garage actuel agit comme volume de transition entre les deux alignements de maisons. Ce gabarit sans qualités architecturales n'est pas à la hauteur de son implantation;
 - Le projet propose de rehausser le garage tout en réalignant le volume au plan de façade voisin. L'alignement permet d'une part d'agrandir l'espace garage, d'autre part de fluidifier la liaison avec la maison. La matérialité de cette nouvelle volumétrie sera en brique à l'instar du matériau dominant dans la rue, mais l'appareillage diffèrera du reste de la rue afin de marquer la modernité, et la lecture générationnelle dans les années futures. Dans cette situation, le projet opte pour ajouter un volume supplémentaire en façade avant grâce à l'opportunité de ce garage existant, plutôt que d'ajouter une énième annexe en façade arrière comme cela se fait dans l'historique des maisons de typologie bruxelloise;
 - Raisons environnementales :
 - Le contexte actuel motive les habitations à être performantes énergétiquement. Pour ce faire, le projet propose d'isoler l'ensemble de l'enveloppe. La façade arrière, le mitoyen (sous réserve d'accord du voisin), la façade avant, et la nouvelle volumétrie. La toiture à versants est déjà isolée;
 - - Raisons familiales :
 - La famille s'agrandissant, les propriétaires souhaitent accueillir plusieurs enfants, tout en juxtaposant une vie professionnelle où le télétravail devient la norme. Pour ce faire, la pièce supplémentaire offerte par la hausse du garage permettra d'accueillir un bureau tout en bénéficiant de l'intimité du reste de la maison. Le réaménagement de la maison d'origine comprendra une suite parentale avec salle de bain et dressing au rez-de-chaussée, ainsi que deux chambres d'enfants au 1er étage. Le bureau de la nouvelle annexe sera accessible via le 1er étage;

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 aux dimensions modestes, en lui offrant 3 chambres à coucher et un espace de travail. Les espaces de vie sont situés au niveau inférieur et en contact direct avec le jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet est principalement axé sur une transformation volumétrique du garage, tout en s'intégrant au développement du mur pignon voisin de gauche, et rendant la construction davantage intégrée en vue d'effectuer une transition entre les alignements;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin et de la zone de recul sont conservés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose, en situation existante de droit, d'un garage privatif afin d'y stationner une voiture, alors que l'offre de parcage en voirie est faible à cet endroit;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - Toutefois, vu que la rue est raccordée aux égouts publics, le Règlement Communal relatif aux égouts impose le raccordement de la maison à cette installation en voirie;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - le projet propose une nouvelle volumétrie couverte par une toiture à versants s'intégrant à l'ensemble de la perspective de la rue;
 - la maison sera isolée par l'extérieur, en y prévoyant une finition en brique rouge afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble, ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable, tout en s'intégrant à la typologie dominante de la rue;

- Le projet prévoit une transition délicate entre le garage et le volume principal. Il s'indique de veiller au détail des raccords des toitures et d'affiner au maximum l'épaisseur de la corniche ;

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

- en ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article 0.1.B d) matériaux de menuiseries :
 - le PPAS prévoit des menuiseries extérieures en bois alors que le projet opte pour des châssis en aluminium. Dans un souci de meilleure intégration du projet et dans la lignée de l'isolation des façades en y proposant un parement de briques rouges, il s'indique de respecter le prescrit du PPAS en ce point et de prévoir des menuiseries extérieures en bois peintes en ton clair;
 - non-respect de l'article 0.1.B m) pente de toitures :
 - le projet prévoit un volume de raccord entre la toiture du garage et celle de la maison, et couvert par une toiture plate, de sorte à limiter la complexification de lecture de l'intervention contemporaine. Cette intervention est très limitée et diminue l'impact du projet. Elle peut dès lors s'envisager;
 - non-respect de l'article 4 aménagement de la zone de recul :
 - la construction du volume au droit du garage s'implante en zone de recul du PPAS. Le garage a été construit avant l'entrée en vigueur du PPAS. Les options du projet limitent dès lors les interventions du côté du jardin afin d'y préserver les aménagements paysagers, et permettent de ce fait une meilleure transition volumétrique entre deux alignements en façade avant, tout en rendant le volume du garage plus pérenne;
- en ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU - aménagement de la zone de recul :
 - la construction du volume au droit du garage s'implante en zone de recul du RRU. Le garage a été construit avant l'entrée en vigueur du RRU. Les options du projet limitent dès lors les interventions du côté du jardin afin d'y préserver les aménagements paysagers, et permettent de ce fait une meilleure transition volumétrique entre deux alignements en façade avant, tout en rendant le volume du garage plus pérenne;

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

- prévoir des menuiseries extérieures en bois, au niveau des façades visibles depuis l'espace public;
- adapter le réseau d'égouts afin de se raccorder au dispositif public;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension de la maison peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage respectueux des prescriptions du PPAS et dès lors sera davantage intégré à son environnement typologique proche;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol - articles 0.1.B m), 4, et règlement régional d'urbanisme - article 11 du Titre I - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/03/2024
Objet n° 07

Dossier 16-47310-2023 - Enquête n° 030/24

Situation : Rue Victor Allard 177

Objet : construire un pavillon de jardin (en fond de parcelle) destiné à abriter un bureau et un espace de rangement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47310-2023 introduite en date du 27/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un pavillon de jardin (en fond de parcelle) destiné à abriter un bureau et un espace de rangement sur le bien sis rue Victor Allard 177;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que la construction est située au-delà des ¾ de la parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 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'implantation en mitoyenneté nécessite l'entretien du mur à charge de la propriété mitoyenne. A reculer d'au moins 1m de la mitoyenneté;*
- *vue sur un mur aveugle, trop haut. A limiter à 3m;*
- *perte d'intimité, de salubrité et d'ensoleillement et aussi de végétalisation et de perméabilité;*
- *cette construction crée un précédent avec des fumées de poêle, du bruit due à la pluie sur la toiture;*
- *construction trop proche des arbres;*
- *non-respect du Code Civil en matière de mitoyenneté (non pertinent);*
- *pas d'avertissements reçu (non pertinent, le document a bien été envoyé au Syndic de l'Immeuble n°16 Vossegat);*
- *non-respect de la distance minimum (non pertinent, pas de réglementation en la matière)*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/11/2023 : dépôt de la demande;

23/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/02/2024 au 15/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2024 : 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 23/01/2024 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et comprend également des équipements scolaires, situés rue Gatti de Gamond. Le fond de la parcelle sur laquelle porte la demande est mitoyen à l'école du Val Fleuri, et la partie mitoyenne arrière avec la parcelle de l'immeuble n°16 (ACP Charlemagne) de l'avenue du Vossegat;
- La parcelle concernée par la demande est vaste et le jardin comporte de nombreux aménagements paysagers et des arbres à hautes tiges ainsi que des petits arbres;
- Cette parcelle comporte également un immeuble de logements, construit en mitoyenneté, et le jardin est attribué au logement du rez-de-chaussée;
- La parcelle du n°16 avenue du Vossegat, comporte de nombreux arbres à haute tige, au niveau de la mitoyenneté, et implantés à plus de 2m de celle-ci et la limite mitoyenne est close par une palissade en béton d'une hauteur de 2,20m;

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

- La suppression d'une cabane de jardin de 9m²;
- La construction d'un pavillon de 42m², avec une hauteur de 3,89m en mitoyenneté et 2,54m en façade, avec une toiture pentue d'un seul versant;
- La structure est constituée de poteaux et de poutres en acier galvanisé et vitrage collé sur une structure en bois;
- La charpente est en bois, avec une couverture en tôle ondulée;

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

- Le programme prévoit la construction d'un volume comportant un espace de bureau privatif et accessoire au logement principal, ainsi qu'un espace de rangements pour le jardin;

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

- La demande de permis d'urbanisme porte uniquement sur la construction du pavillon et les travaux ne sont pas de nature à grever l'habitabilité autant de l'appartement, logement principal, que des autres appartements de l'immeuble;
- La demande de créer un espace de bureau, s'aligne avec l'évolution en matière de télétravail et considérant que l'appartement ne peut contenir un tel espace, la demande est cohérente avec les besoins actuels;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La dérogation à la profondeur, visée par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, est induite en raison de l'implantation du pavillon au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle;
 - Cependant, cet emplacement a été spécifiquement visé, afin de limiter tout impact par rapport aux arbres existants à maintenir et s'éloigner au maximum de toute habitation ;
 - La construction en mitoyenneté a également été privilégiée, afin de s'éloigner des plantations et proposer un aménagement davantage paysager au sein de la parcelle mais pourrait rester uniquement en partie privative ;
 - En effet, la demande ne nécessite aucun abattage d'arbre à haute tiges;
 - Considérant l'existant d'une palissade en béton peu esthétique au niveau de la mitoyenneté, la construction le long de la mitoyenneté avec un mur plus pérenne est souhaitable ;
 - Par ailleurs, l'implantation en partie privative, le long de la mitoyenneté permet de ne pas induire d'espace perdu entre la construction et la limite parcellaire constituée d'une palissade en béton, qui ne garantit pas le développement de la flore à cet endroit;
 - Au regard de la topographie, le volume est implanté bien en deçà du rez-de-chaussée de l'immeuble sur la parcelle voisine, en plus en recul de plus de 30m, et ce d'autant plus l'écran végétalisé des arbres ;
 - Les matériaux utilisés sont également de nature pérenne et s'intègre harmonieusement au sein du jardin en intérieur d'îlot;

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

- Désolidariser le volume du sol, et en fonction, équilibrer la hauteur du faîte ;
- Supprimer l'emprise de la terrasse ;
- S'implanter uniquement en partie privative, le long de l'axe mitoyen ;

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'il ne s'agit que d'impact sur la parcelle;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact de la construction doit être limité;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article 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 13/03/2024
Objet n° 08

Dossier 16-47203-2023 - Enquête n° 028/24

Situation : Grand'Route 5

Objet : construire une annexe et mettre en conformité la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47203-2023 introduite en date du 27/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe et mettre en conformité la façade avant sur le bien sis Grand'Route 5;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain; 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la nouvelle annexe dépasse les ¾ de la profondeur et en ce qu'elle dépasse également le bien le moins profond de plus de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 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 :

27/09/2023 : dépôt de la demande;

16/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/11/2023 : réception des compléments;

22/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/02/2024 au 15/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2024 : 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, à la limite de Drogenbos, dans lequel se situe la demande, se compose essentiellement de petites maisons ouvrières unifamiliales;
- La parcelle est située entre la frontière de la Commune de Drogenbos et la chaussée d'Alseberg et comporte un bâtiment principal ainsi qu'une extension;
- Ce groupe d'habitation datent du début du 19^{ème} siècle. Un permis d'urbanisme n° 16-5404-1930 a octroyé des transformations et la toiture vitrée ainsi que le WC ont été octroyés par le permis d'urbanisme n° 16-19247-1956;
- Les menuiseries en façade avant ont été peintes en gris moyen, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- Les maisons mitoyennes sont de même typologie et gabarit. Elles comportent toutes deux des annexes;

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

- La démolition de l'annexe existante et de sa toiture;
- Le reconstruction d'une nouvelle annexe, dont la toiture ne comporte aucune finition particulière;
- La pose de nouvelles menuiseries en PVC de ton gris foncé;
- Le réaménagement spatial du rez-de-chaussée, avec des modifications structurelles;
- La restitution d'une zone de pleine terre au niveau du jardin;
- L'aménagement d'une fine terrasse au niveau du jardin;

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

- Le programme prévoit de rénover et agrandir une maison unifamiliale;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - la nouvelle extension permet de mieux disposer les espaces de vie, plus en communication avec le jardin et entre eux, tout en améliorant l'apport en éclairage naturel;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - cette nouvelle extension déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la profondeur;
 - le traitement de la toiture plate, prévue en Derbigum, peu esthétique, devrait proposer une finition esthétique, telle qu'une toiture végétalisée de type extensive ou du gravier;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une zone de pleine terre est restituée, ce qui est souhaitable, au regard du contexte bâti environnant et de la forte densité des constructions;
 - Cependant cette zone reste limitée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les châssis en bois peints en gris, sont peu cohérents avec la typologie, il y aura lieu de proposer une teinte comprise entre le blanc et le beige ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - le projet déroge tant au $\frac{3}{4}$ de la profondeur (de manière limitée), tant au dépassement de plus de 3m du bien mitoyen le moins profond;
 - il est à noter que réduire la profondeur de l'annexe, permettrait d'augmenter davantage la surface de pleine terre;
 - par ailleurs, cette extension nécessite de rehausser la mitoyenneté avec le bien n°3, situé à droite;
 - afin de limiter l'impact, tant sur la perméabilité de la parcelle, qu'en terme de prise de vue et d'enclavement, il y a lieu de réduire la profondeur ;

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

- limiter la profondeur de l'extension de 60cm;
- revoir la surface de pleine terre en conséquence;
- prévoir une finition esthétique au niveau de la toiture, telle qu'une toiture végétalisée de type extensive ou du gravier ou un revêtement bitumineux de teinte claire;
- Peindre les menuiseries de la façade avant dans une teinte claire, comprise entre le blanc et le beige ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de profondeur d'annexes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie de petites maisons ouvrière doit être conservée;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur doit être limitée aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur et à maximum 3m du bien mitoyen le moins profond;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/03/2024
Objet n° 09

Dossier 16-47306-2023 - Enquête n° 032/2023

Situation : Rue Langeveld 149

Objet : transformer une maison d'habitation unifamiliale: démolir et construire une annexe arrière rez-de-chaussée, poser les isolations, remplacer les fenêtres, peindre la façade avant, poser les panneaux photovoltaïques, aménager une toiture verte extensive sur la plateforme de l'annexe arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47306-2023 introduite en date du 24/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison d'habitation unifamiliale: démolir et construire une annexe arrière rez-de-chaussée, poser les isolations, remplacer les fenêtres, peindre la façade avant, poser les panneaux photovoltaïques, aménager une toiture verte extensive sur la plateforme toit d'annexe arrière sur le bien sis rue Langeveld 149;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD - approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 3.2.2 (murs oeillères);
 - art. 3.3 (gabarit);
- application de l'article 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS - application de l'article 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de la situation existante de fait d'un immeuble remarquable (*) repris comme tel du PPAS;

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 01/02/2024 au 15/02/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- Dérogation au Titre II du RRU - article 10 (éclairage naturel) :

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

- Le projet sollicite la dérogation du RRU Titre II, art 10. Éclairage naturel dans la chambre 1, qui présente une surface de 14,10 m². La superficie éclairante nette demandée est de 2,82m². Considérant, que d'origine la fenêtre était plus petite, il est demandé d'envisager la dérogation de la surface projet nette éclairante de 2m². Cette taille de la fenêtre était un compromis entre la situation existante, où la fenêtre était agrandie pour donner accès au toit plat existant et la demande du

propriétaire de rendre la chambre plus intime et plus fonctionnelle et maçonner l'allège de la fenêtre à la hauteur de 50 cm. Comme l'orientation de la fenêtre est sud-est, la luminosité de la chambre sera suffisante pour sa fonction principale de dortoir;

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;

08/01/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/02/2024 au 15/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2024 : 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 22/01/2024, et sera rendu en cours de procédure;
- Vu l'avis du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle émis le 09/02/2024 :

Considérant le projet et sa localisation ;

Considérant que dans le quartier il y a des colonies de martinets et que la maison est pourvue de trous de boulins ;

Avis favorable à condition de :

- *Gérer le trop-plein de la citerne d'eau de pluie sur la parcelle via un système d'infiltration/d'évaporation dans le jardin (noue, fossé, mare,...) ;*
- *Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place ;*
- *Placer des nichoirs à martinets sur la **façade avant** de la maison :*
 - *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.*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- la maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Langeveld, dans le tronçon compris entre la rue du Framboisier à l'Est et l'avenue de la Floride à l'Ouest;
- le bien faisant l'objet de la demande est une maison d'habitation unifamiliale construite au début des années 1910. Elle a subi des transformations en dans les années 1950, conformément au permis d'urbanisme n° 16-17804-1954;
- la maison, a, dans l'ensemble, conservé ses caractéristiques patrimoniales en façade avant (façade cimentée avec calepinage, moulures et bandeaux de pierre). Les châssis ne semblent plus d'origine tandis que la porte d'entrée semble avoir été conservée;
- le bien présente un volume principal Rez+ 1 + toiture à versants, ainsi qu'une annexe couverte par une toiture plate;
- la maison voisine de gauche, plus contemporaine, est plus haute et plus profonde;
- la maison voisine de droite présente un gabarit similaire au bien faisant l'objet de la demande;
- le jardin paysager est orienté au Sud;

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

- la démolition de l'annexe arrière existante au rez-de-chaussée et la reconstruction d'un nouveau volume plus grand;
- la pose des isolations : de la façade avant par l'intérieur, la façade arrière par l'extérieur et le toit par l'extérieur;
- le remplacement des menuiseries extérieures;
- la peinture de la façade avant;
- l'installation des panneaux photovoltaïques sur le toit du versant arrière;
- l'aménagement d'un toit vert extensif sur la plateforme du toit de l'annexe arrière rez-de-chaussée;
- le remplacement de toutes les installations aux normes actuelles;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant de vastes espaces de vie connectés au jardin, et améliore les performances énergétiques de l'immeuble tout en tenant compte de ses spécificités patrimoniales;
- Le niveau du rez-de-chaussée existant est 1,3m plus haut que le niveau du jardin. L'annexe existante construite selon le permis de 1954, prolonge le salon et contient la cuisine et l'annexe WC avec sortie vers le jardin. Les bâtiments des voisins sont plus profonds avec les murs mitoyens sur plusieurs niveaux;
- Le souhait de la propriétaire est d'avoir un meilleur contact avec la nature et d'améliorer la luminosité de la pièce de vie. Le projet prévoit le réaménagement de la fonctionnalité du rez-de-chaussée, le déplacement de la cuisine vers le côté de la rue, qui donne la lumière tamisée du nord. L'agrandissement de la salle à manger par la démolition du mur intérieur et la création d'une ouverture vers la cage d'escalier pour capter la lumière provenant de la cage d'escalier et de la porte d'entrée, ainsi qu'une fenêtre intérieure avec vue sur le jardin par l'annexe. L'agrandissement du salon et son déplacement côté jardin. Pour diminuer la différence des niveaux entre le jardin et le bâtiment, le projet propose la démolition entière de l'annexe arrière existante et de construire à sa place une nouvelle annexe agrandie en demi-niveau par rapport à la salle à manger et par rapport au jardin. En plus, la façade de l'annexe sera située en oblique pour chercher la solution du meilleur ensoleillement favorable vers le sud. Cette option a été guidée, car les deux voisins présentant des murs mitoyens de différentes profondeurs. La nouvelle extension sera moins profonde au côté mitoyen moins profond du n°147, laissant la marge de 60cm de mur mitoyen. Du côté du mur mitoyen plus profond du n° 149a, l'extension sera plus profonde, mais laisse toujours la distance de 1,50m jusqu'à la fin du mur du voisin. Cette extension reste toujours entre les mitoyens existants et ne dépasse pas le gabarit des voisins. Le mur mitoyen n° 147 est construit en « escalier » de plusieurs décalages des niveaux. La construction de l'annexe demande la rehausse de la petite partie du mur construit plus bas au niveau du jardin, sur sa largeur de 1,05m et la rehausser de 1,68m, qui correspond au gabarit du rez-de-chaussée, et l'alignera donc avec le reste du mur mitoyen actuel. C'est la raison de la demande de dérogation du PPAS n° 51 Quartier « Floride-Langeveld » 3.2.2 - les murs œillères, pour la rehausse mur mitoyen n° 147 dépassant la hauteur de 3m et lié à PPAS n° 51 3.3 - pour hauteur de la façade annexe arrière rez-de-chaussée de 4,0m, au lieu de 3,50m;
- La rehausse du mur mitoyen du voisin n° 147 a fait l'objet d'un accord préalable entre la propriétaire et le voisin;
- Considérant, que le niveau jardin est situé plus bas que le rez-de-chaussée, et que la construction de l'annexe est en demi-niveau, que pour améliorer la luminosité de la pièce centrale de la salle à manger un velux sera placé sur la plateforme toit de l'annexe près de la façade arrière du bâtiment principal, que pour obtenir l'effet optique favorable de l'intérieur du salon, sans la sensation du tunnel étouffant, les fenêtres de la façade arrière sont agrandies au maximum technique de 3m, la hauteur de l'annexe avec le toit est de 3,53m, mais si on prend en considération la hauteur de la part du niveau jardin, sa hauteur totale est de 4m. Ceci est la raison pour la demande de dérogation mentionnée ci-dessus;
- La sortie en jardin sera assurée par l'escalier situé proche de mitoyen n°147. Le voisin n°147 a aussi ses escaliers proches de même mitoyen. Le voisin et la propriétaire ont un accord préalable à ce sujet. L'aménagement d'une terrasse de 10m² en pierre bleue est prévu au fond de l'annexe pour faire liaison entre la construction et le jardin;
- La profondeur totale de la construction ne dépasse pas $\frac{3}{4}$ de la profondeur de du terrain. Le profil du sol reste inchangé;
- La toiture de l'annexe sera aménagée en toiture verte extensive pour diminuer l'effet îlot de chaleur dans la ville et retarder le départ d'eau de pluie dans le système de récolte de la ville;
- Le projet prévoit rafraîchir la façade avant, sans changer son caractère. La porte d'entrée existante sera renouvelée. Les fenêtres de la façade avant, actuellement en PVC, seront remplacées par des menuiseries en profil bois moulurés de triple vitrage pour répondre au critère de la rénovation thermique du bâtiment. La couleur des profils des fenêtres et les éléments décoratifs tel que : la corniche, les médaillons « lion » - cache trous, la grille de la fenêtre du cave, la porte d'entrée, seront peints en couleur gris foncé, similaire à la pierre bleue. La couleur de la façade sera changée de rose pâle en gris clair, et qui tient compte des autres éléments décoratifs en pierre bleue présents sur la façade. La façade rafraîchie s'inscrira bien dans le caractère de la rue et des bâtiments avoisinants;
- Le projet prévoit plusieurs travaux pour l'amélioration du confort thermique de la maison, utilisant pour la plupart des matériaux écologiques et durables. La maison n'est pas équipée du chauffage, le

projet prévoit un système complet de nouvelles installations plus durables en utilisant des énergies renouvelables dans la mesure du possible;

- L'isolation de la façade avant sera posée par l'intérieur pour conserver le caractère historique du bâtiment;
- La façade arrière sera isolée par l'extérieur et finie par le crépi ton blanc, comme la plupart de façades des voisins visibles à l'intérieur de l'ilot;
- Le toit principal sera isolé par l'extérieur en méthode du sarking, sans changement de la structure existant du toit, ce qui provoque une rehausse de 26cm du faite. Cette rehausse n'a pas d'impact sur les bâtiments mitoyens, car le bâtiment n°149a est plus grand et le bâtiment n°147 est légèrement plus bas. Le toit est peu visible de l'espace public, car la rue est assez étroite et à sens unique. Le versant avant du toit sera recouvert par des tuiles rouges comme existant, pour maintenir l'aspect de la façade historique. Le velux posé sur le versant du toit avant sera agrandi pour améliorer le confort d'utilisation de la chambre sous toit;
- Le versant arrière de la maison est situé au sud-est, ce qui permettra la pose des panneaux photovoltaïques pour la production d'énergie électrique, surtout pour répondre aux propres besoins des utilisateurs de la maison. Le projet prévoit d'utiliser un système du toit photovoltaïque intégré, qui en même temps sert comme la couverture étanche et les photovoltaïques. Ce système ne demande pas de pose de tuiles en-dessous les panneaux, ce qui donne un avantage sur le poids apporté à la structure existante et aussi les économies des matériaux. La couleur du versant arrière sera uniformisée. Les éléments Alucobond en tôle aluminium composite et les panneaux photovoltaïques auront la même couleur de ton noir RAL 9004. La chambre arrière sous toit, reçoit un ensemble de velux : une fenêtre du toit, qui est prolongée par un élément de la façade, pour avoir une meilleure luminosité et une meilleure vue vers le jardin;
- Le volume chauffé du bâtiment sera isolé de la cave par la pose d'isolation sur le plafond de la cave, qui demeure un volume non chauffé;
- Sur la façade arrière, les fenêtres existantes en PVC seront remplacées en menuiserie d'aluminium de profil plus fin et triple vitrages performants. La couleur des châssis sera gris foncé, similaire à pierre bleue, RAL 7015;
- Le projet prévoit la modernisation des finitions intérieures au goût du jour et la transformation fonctionnelle de la maison pour permettre aux nouveaux propriétaires de profiter pleinement de leur maison;
- Le projet prévoit la réutilisation de l'eau de pluie de la citerne existante pour les toilettes et le jardin. La ventilation mécanique de double flux avec la récupération de chaleur, le boiler thermodynamique et la chaudière de condensation, seront installés dans la maison. Tout le système sera lié aux panneaux photovoltaïques posés sur le versant arrière du toit principal;
- Les transformations proposées amélioreront le confort thermique et l'utilisation de la maison. Elles restent harmonieuses avec le voisinage et n'auront pas un impact négatif sur l'aménagement des lieux;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité seront sensiblement améliorées par l'agrandissement des espaces de vie et l'amélioration du confort des espaces sous toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension principale s'inscrit dans le développement des murs mitoyens existants et nécessite de légères rehausses très ponctuelles;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les qualités paysagères du jardin privatif sont conservées et la maison y sera davantage connectée;
 - la toiture plate de l'extension recevra un aménagement paysager pérenne;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont rénovées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Néanmoins, le projet opte pour une gestion visant le réemploi des eaux de pluie à des fins domestiques;
- en matière d'aspects patrimoniaux et architecturaux :

- en façade avant, la maison a conservé ses caractéristiques patrimoniales et le projet tend à les mettre en valeur notamment de par le remplacement des menuiseries par des châssis en bois plus performants;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 3.2.2 (murs œillères) :
 - art. 3.3 (gabarit) :
 - La construction de l'annexe demande la rehausse de la petite partie du mur construit plus bas au niveau du jardin, sur sa largeur de 1,05m et la rehausser de 1,68m, qui correspond au gabarit du rez-de-chaussée, et l'alignera donc avec le reste du mur mitoyen actuel. C'est la raison de la demande de dérogation du PPAS n° 51 Quartier « Floride-Langeveld » 3.2.2 - les murs œillères, pour la rehausse mur mitoyen n° 147 dépassant la hauteur de 3m et lié à PPAS n° 51 3.3 - pour hauteur de la façade annexe arrière rez-de-chaussée de 4,0m, au lieu de 3,50m;
 - La profondeur totale de la construction ne dépasse pas $\frac{3}{4}$ de la profondeur de du terrain. Le profil du sol reste inchangé;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS - application de l'article 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de la situation existante de fait d'un immeuble remarquable (*) repris comme tel du PPAS :
 - La maison ne se présente plus dans son état d'origine vu les transformations opérées dans les années 1950;
 - La façade principale a été relativement bien conservée et le projet tend à mettre en valeur ses éléments significatifs ;
 - Le projet permet de conserver la cohérence patrimoniale de l'ensemble de ces maisons visé par la prescription du PPAS;

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 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, laquelle a déjà subi plusieurs transformations par le passé et ayant conduit à altérer ses qualités patrimoniales intrinsèques;
 - La valeur patrimoniale du bien réside dans la qualité de sa façade principale, laquelle sera rénovée et magnifiée;

Considérant que le permis d'urbanisme devra respecter les conditions d'exécution suivantes :

- Respecter l'avis du Service de l'Environnement en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie et en ce qui concerne la pose de nichoirs au niveau de la façade avant ;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol - articles 3.2.2 et 3.3, et règlement régional d'urbanisme - article 10 du Titre II.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/03/2024
Objet n° 10

Dossier 16-47342-2023 - Enquête n° 038/24
Situation : Avenue des Sorbiers 27
Objet : démolir et reconstruire une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47342-2023 introduite en date du 08/12/2023;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue des Sorbiers 27;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter (AGRBC 10/06/1993) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 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'ampleur des constructions (principalement la hauteur) est trop importante pour la parcelle concernée, et elle aboutirait à la création d'un vis-à-vis inacceptable sur toute la longueur de la limite séparative.*
 - *Plus précisément, pas moins de 15 fenêtres sont implantées sur la façade nord et créent un vis-à-vis direct sur ma villa, ce qui rend mes pièces de vies exemptes de toute intimité, alors qu'aujourd'hui l'équilibre existant garantit cette intimité. Ceci est strictement inacceptable pour moi.*
 - *Les dispositions urbanistiques spéciales de cette parcelle empêchent d'ériger un écran végétal suffisamment haut qui pourrait permettre d'atténuer ce vis-à-vis, et si l'option était malgré tout envisageable, l'ensoleillement de ma parcelle s'en trouverait fortement impacté.*
 - *Les rapports « d'expertise » qui justifient prétendument que la stabilité soit menacée sont des rapports de convenance qui font suite au refus initial du permis d'urbanisme.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/12/2023 : dépôt de la demande;
29/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;
01/02/2024 au 15/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
13/03/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 29/01/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 29/01/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 29/01/2024 et émis le 09/02/2024 :

Considérant :

- *le projet qui consiste en la démolition et la reconstruction d'une villa unifamiliale,*
- *que la voirie est pourvue d'un égouttage;*
- *qu'une piscine couverte est prévue;*

Considérant cependant que:

- le plan de plantation fourni n'est pas très développé;
- les eaux de pluies récoltées sont infiltrées via des citernes d'infiltrations (systèmes qui deviennent obsolètes car difficile d'entretien);
- la surface de jardin est suffisante que pour y gérer les eaux de pluies en surface;
- les eaux récoltées dans les CEP ne sont utilisés que pour l'arrosage du jardin;
- les eaux de back-wash de la piscine rejoignent le réseau d'eaux de pluies et finissent donc par être infiltrées;
- il est fait mention de pompes à chaleur mais sans informations quant à leurs caractéristiques techniques;
- une zone de cheminement est prévue en dolomie qui est un matériau se dégradant et devenant imperméable très rapidement, modifiant le pH du sol;

Avis favorable à condition de :

- utiliser les eaux de pluies récoltées dans les WC de la maison;
- utiliser des systèmes de GIEP pour le trop-plein des CEP (noues, fossés, mares,...);
- rejeter les eaux de back-wash de la piscine à l'égout;
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques type pompes à chaleur si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
- de ne pas utiliser de dolomie sur le site;
- prévoir un plan paysager comportant des plantations locales diversifiée et favorables à la biodiversité;

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

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du et émis le 29/01/2024 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas implantées sur de grands terrains;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée sur l'angle formé par l'avenue des Sorbiers et la Drève Pittoresque et comporte une villa construite dans les années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22052-1961;
- o Cette villa est implantée de manière centrale et comporte un gabarit R + Toiture;
- o Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2021, n° 16-45863-2021 pour la démolition de la villa existante et la reconstruction de deux nouvelles maisons unifamiliales;
- o Ce permis d'urbanisme a été refusé au motif suivant : « *Considérant d'une part l'absence de motivation concrète en ce qui concerne la démolition de l'habitation existante dont la structure est saine et d'autre part le projet tel que proposé doublant la superficie imperméable, l'emprise et les gabarits ainsi que la pénétration automobile au sein de la parcelle et les accès démesurés. Considérant par ailleurs, la démesure de l'architecture proposée, le traitement des façades et des toitures et leurs manques de cohérence typologique, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et la démolition de l'habitation existante ne se justifie pas* »;
- o Ce refus a fait l'objet d'un recours au gouvernement qui a maintenu le refus sur la demande et qui a soulevé les points suivants :
 - o *Manque de sobriété et caractère grandiloquent de l'architecture;*
 - o *Problème de garage absent pour la villa secondaire;*
 - o *Trop grande minéralisation de la parcelle (présence d'un rond-point face à l'entrée de la maison);*
 - o *Démolition de la maison existante acceptable au vu de l'état général de celle-ci tel qu'établi par un rapport de l'expert BORSEN, joint à la demande de recours et qui aurait pu éventuellement éclairer différemment la Commission de Concertation, s'il avait été produit en son temps;*
- o Les accès existants sont en pavés à larges joints ouverts et datent de la construction de la villa, le solde de la parcelle est largement verdurisé et comporte de nombreux arbres;
- o Les villas voisines, comportent les mêmes caractéristiques;

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

- o Le programme prévoit de démolir l'habitation unifamiliale et la reconstruction d'une nouvelle habitation;
- o Par ailleurs, la demande prévoit l'abattage de 9 arbres ainsi que la replantation de 8 arbres;

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

- o Par rapport à la demande refusée, le projet tel que présenté s'intègre davantage dans le contexte bâti environnant au sein de cette parcelle largement végétalisée, la démolition se justifie également davantage grâce aux rapports d'experts transmis et par rapport à l'étude d'une déconstruction plutôt qu'une réelle démolition;
- o Ce nouveau projet maintient des lignes directrices en accord avec le PPAS n° 48bis&ter;

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

en matière de programme :

- o En ce qui concerne la démolition :
 - Un rapport de l'expert BORSEN est joint à la demande et qui conclut de la manière suivante :

- Le bâtiment est dépassé tant au niveau des techniques que de la conception;
- Les matériaux mis en œuvre sont de basse qualité;
- Une éventuelle rénovation est illusoire en raison de l'humidité ascensionnelle rendant les murs fortement humides;
- Un niveau raisonnable en matière de performances énergétiques ne peut être atteint, en raison de trop fortes diminutions d'apport en éclairage naturel suite à l'isolation par l'extérieur;
- Un autre rapport sur la stabilité de l'expert Forme & Structure indique que ces problèmes d'humidité ont induit de nombreux problèmes de stabilité des éléments structurels et la stabilité dans le temps ne peut être garantie;
- Un rapport concernant l'économie circulaire est également joint à la demande;
- En ce qui concerne le projet :
 - suite à la démolition, il est prévu la reconstruction d'une maison unifamiliale plus vaste et comportant de nombreux espaces tant habitable que de stockage et garages;
 - ce nouveau projet renonce à la construction de deux villas et de tous les impacts inhérent;
 - la villa comporte au rez-de-chaussée des espaces de séjour, une chambre et une chambre d'ami en duplex, ainsi que la piscine et une remise à bateau et vélos et l'étage comporte trois autres chambres, un bureau et les salles-de-bains;
 - les combles comportent deux espaces de grenier;
 - le projet prévoit de larges espaces habitables dont des chambres de près de 30m² et des espaces de séjours de plus de 100m²;
 - l'esthétique des façades est moins grandiloquente et proposant divers styles architecturaux mélangés et propose une architecture classique réinterprétée, plus simple;
 - les matériaux prévus sont de l'enduit de teinte crème, des menuiseries en bois de ton gris moyen, une toiture en ardoises naturelles de ton gris anthracite, encadrement des baies en pierres, soubassement en pierre bleue meulée;
 - cependant, il y a lieu de proposer uniquement des matériaux pérennes et de proposer des revêtements en briques de ton clair ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La villa propose une surface d'emprise de 521m², portant le taux d'emprise à 12,8% avec une augmentation de plus de 5%;
 - L'occupation du sol, le rapport plancher / sol ainsi que la densité sont maintenus à des seuils inférieurs aux limites prévues par le PPAS, permettant de répondre davantage au concept de Parc Résidentiel prévu par le PPAS;
 - La hauteur telle que prévue reste dans les hauteurs moyennes des constructions environnantes;
 - Un cabanon technique a été maintenu en zone de recul et en infraction. Il y a lieu de prévoir le déplacement de ces techniques au sein du volume de l'habitation ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une importante majorité d'arbres sont conservés, dont des arbres plantés entre les deux demandes de permis d'urbanisme;
 - 9 arbres sont abattus et 11 arbres replantés;
 - Ces replantations proposent une diversité d'essences indigènes dont de nombreux arbres fruitiers;
 - La parcelle est réaménagée au profit d'une importante diminution des surfaces carrossables et propose des matériaux semi-perméables (pavés);
 - En effet, le garage est positionné au plus proche de l'entrée de la parcelle, en tenant compte des pentes afin de limiter la pénétration des véhicules au sein de la parcelle;
 - Cependant, il y a lieu de privilégier un positionnement de la rampe au sein du bâtiment ou de prévoir un ascenseur à voiture ;
 - Un chemin est prévu en dolomie, considérant que ce matériau est trop acide et devient imperméable en se tassant au cours du temps, il y a lieu de proposer un autre revêtement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Au niveau du sous-sol, en plus des espaces de caves, laverie, et locaux techniques, il est prévu un garage pour au moins 3 véhicules;
 - Les emplacements extérieurs, illicites, sont supprimés;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet est divisé en trois réseaux :
 - les eaux usées du bâtiment est raccordé directement à l'égouttage public;

- un réseau d'eaux pluviales propres des toitures, dont les eaux se rejettent dans des citernes, l'une de 10m³ et l'autre de 15m³ dont le trop-plein est dirigé vers les citernes d'infiltration;
- un autre réseaux pour les eaux pluviales des terrasses, connecté à l'égout public;
- Cependant, il n'est pas prévu de réutiliser les eaux de pluies pour des besoins domestiques;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - Le projet répond aux exigences actuelles en matière de performances énergétiques;
 - La villa est équipée de pompes à chaleur, chauffage par le sol et panneaux solaires;
 - La surchauffe est limitée par les débordements de toiture;
 - La demande prévoit également de récupérer la chaleur de la piscine;
 - La pompe à chaleur est située dans les locaux techniques de l'habitation ;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - l'habitation existante comporte des qualités patrimoniales des années 1960 et sa suppression induit un appauvrissement des témoignages architecturaux historiques;
 - cependant, considérant d'une part que la demande de démolition est justifiée pour des problèmes de stabilité dus à l'humidité présente depuis de nombreuses années et d'autre part pour atteindre de meilleures performances énergétiques;
 - considérant également que la surface allouée au logement est plus importante et propose des espaces de qualités, jouissant d'apport en éclairement naturel;

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

- Proposer un revêtement en brique de teinte claire, au niveau des façades et renoncer à un recouvrement en enduit ;
- Simplifier la toiture de la piscine en ne prévoyant que 2 pentes ;
- Intégrer la rampe de parking dans le volume du bâtiment ou prévoir un ascenseur à voiture ;
- Supprimer le cabanon technique situé en zone de recul, et déplacer les techniques au sein du bâtiment ;
- Renoncer à un revêtement de sol en dolomie;
- Prendre contact avec le service de l'environnement en fonction de la puissance des pompes à chaleur, afin d'introduire une déclaration de classe 3 ;
- Réutiliser les eaux de pluie récupérée pour les besoins ménagers ;
- Privilégier l'infiltration horizontale ;
- Supprimer des plans l'indication « puit » ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'aménagements extérieurs et de dispositifs techniques
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre aux dispositions en matière d'écologie;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/03/2024
Objet n° 11

Dossier 16-47333-2023 – avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Klipveld 71

Objet : mettre en conformité les travaux d'isolation et le remplacement des châssis en façade avant, l'isolation de la toiture avec rehausse (sarking), l'extension et la rehausse réalisées au premier étage en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47333-2023 introduite en date du 06/12/2023 et complétée le 07/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les travaux d'isolation et le remplacement des châssis en façade avant, l'isolation de la toiture avec rehausse (sarking), l'extension et la rehausse réalisées au premier étage en façade arrière sur le bien sis rue Klipveld 71;

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'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;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/12/2023 : dépôt de la demande;

23/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/02/2024 : réception des compléments;

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

13/03/2024 : 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 26/02/2024 et émis le 04/03/2024;

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 composé essentiellement de maisons unifamiliales entre mitoyens de gabarit R+1/+2 avec toiture à versants du côté impair au niveau de ce tronçon de la rue;
- L'immeuble se trouvant en face de l'habitation, situé à l'angle de la rue Klipveld et de l'avenue Wolvendael, se compose d'un immeuble à appartements de gabarit R+3 avec toiture plate;
- La parcelle concernée par la demande est cadastrée DIV 4, section E n° 50 F 7;
- Le bien faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme est de gabarit R+1 avec toiture à versants;
- Le bien mitoyen de droite au n°69 (habitation unifamiliale) est de gabarit R+1 avec toiture à versants;
- Le bien mitoyen de gauche au n°73 (immeuble à appartements) est de gabarit R+2+étage en retrait avec toiture plate;
- L'habitation concernée par l'objet de la demande et située au n°71 est reprise en tant que bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (architecte R. Decelle);
- Le permis d'urbanisme n° 16-8949-1935 a été délivré le 09/05/1935 et visait la transformation d'un garage existant en une villa (murs en briques, loggia en bois, façades recouvertes de crépi);
- Les plans de la situation de droit (PU n° 16-8949-1935) présentent un aménagement détaillé comme suit :

- au sous-sol (au niveau du garage à front de rue) : garage, chaufferie, cave à charbon et caves (et présence d'une citerne de 1.500 litres);
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, vestiaire avec WC, living et cuisine;
- au 1^{er} étage (libellé en tant que mansardes en plan) : chambre 1, chambre 2, chambre 3, débarras et salle de bain avec WC (et trappe d'accès vers le grenier située au-dessus de la cage d'escalier);
- o Les plans de la situation de fait à mettre en conformité présentent un aménagement détaillé comme suit :
 - au sous-sol (au niveau du garage à front de rue) : garage et caves;
 - au rez-de-chaussée : hall d'entrée, WC, cuisine et séjour;
 - au 1^e étage : chambre 1, chambre 2, bureau, salle de bain n°1 avec WC et salle de bain n°2 avec WC (et trappe d'accès vers le grenier via le hall de nuit);
- o Un constat d'infraction urbanistique a été réalisé par les services communaux et un courrier a été adressé au demandeur en septembre 2023 suite aux travaux de réfection, avec pose d'un isolant en débord sur l'espace public, effectués sur la façade avant du bâtiment. Ces travaux ont été réalisés sans obtention de permis d'urbanisme préalable et constituent donc une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT);

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

La mise en conformité des :

Travaux réalisés à une date incertaine, à savoir :

- o l'extension du premier étage en façade arrière (au droit de la chambre n°2 en situation existante de droit);
- o la rehausse de l'annexe en façade arrière au niveau du 1^{er} étage en aplomb de la cuisine située au rez-de-chaussée;
- o le regroupement des chambres n°1 et n°2 (en situation existante de droit) en une seule chambre (chambre n°1 en situation existante de fait);
- o le remplacement de la porte de garage en bois par une porte de garage sectionnelle de ton brun foncé;

Travaux réalisés récemment, à savoir :

- o l'isolation de la façade avant (enduit sur isolant EPS de teinte claire - épaisseur 12 cm) avec suppression de l'habillage en bois de la loggia et des garnitures en bois sous la loggia, la suppression des ferronneries surplombant le muret bas situé sous le porche d'entrée et la suppression de la courbure à l'angle de ce muret;
- o la mise en peinture en blanc des garnitures d'échelle de la corniche et de la corniche en bois;
- o le remplacement des menuiseries extérieures (châssis et porte d'entrée) en façade avant par des menuiseries extérieures en PVC blanc avec modification des divisions par la suppression des croisillons au niveau des vitrages et la suppression des volets en bois situés au 1^{er} étage;
- o l'isolation de la toiture avec rehausse (sarking - 12 cm);
- o l'isolation et la rénovation de la façade arrière et le remplacement des châssis – point évoqué en séance de la Commission de concertation;

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

- o en matière de programme :
 - o le programme de l'immeuble est maintenu en ce que l'affectation existante de la maison unifamiliale est inchangée et ne suscite pas de remarque;
 - o le regroupement des chambres n°1 et n°2 en une seule chambre et le dédoublement des salles de bain au 1^{er} étage améliorent les conditions d'habitabilité du bien;
- o en matière d'implantation, d'esthétique et de gabarit :
 - o le gabarit a été modifié (à une date incertaine) par la rehausse de l'annexe en façade arrière au niveau du 1^{er} étage en aplomb de la cuisine située au rez-de-chaussée et par l'extension du premier étage en façade arrière (au droit de la chambre n°2 en situation existante de droit). Ces modifications ne suscitent pas de remarque particulière, il s'agit en effet de modifications de volume préexistantes et antérieures aux autres travaux réalisés récemment (en infraction);
 - o l'isolation de la façade avant présente une surépaisseur (12 cm) sur le domaine public et maintient une largeur de trottoir conforme au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - o la perte et la modification des caractéristiques, du langage et des éléments architecturaux du bien par la suppression de nombreux détails en façade avant, suite notamment à l'application généralisée d'un enduit sur isolant sur l'ensemble de la surface, est à déplorer d'autant plus tenant compte du fait que le bien est repris à l'inventaire;

- la banalisation de la typologie des menuiseries extérieures par la suppression des divisions, des croisillons et le remplacement des menuiseries en bois par des châssis en PVC est à déplorer;
- la différence de teinte des menuiseries extérieures (PVC blanc) par rapport à celle de la porte de garage sectionnelle (brun foncé) n'est pas cohérente et semble peu harmonieuse;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse a été étendue (un trottoir couvert par un auvent en façade arrière était prévu en situation existante de droit). Les dimensions de la terrasse permettent de respecter le maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins au moins égale à 50% de sa surface et ne suscite pas de remarque;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation se situe en zone d'accessibilité de type B;
 - le garage existant est maintenu et ne suscite pas de remarque;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie n'est pas mentionnée sur les plans et les eaux de pluie semblent être rejetées à l'égout, ce qui n'est pas à encourager (pas de plans d'égouttage disponible dans le dossier transmis). Ce point est à préciser et à stipuler en plan;
 - la descente d'eau pluviale, ayant été déportée sur l'isolant, constitue à présent une dérogation à l'article 10 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme et se doit d'être supprimée car non sollicitée;

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'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le projet prévoit la mise en conformité de l'isolation de la façade principale. Cette demande ne peut s'envisager étant donné le caractère du bien repris à l'inventaire et l'appauvrissement général de la typologie architecturale induite par les travaux d'isolation tels que réalisés en infraction;
 - Le remplacement des châssis par des menuiseries en PVC n'est pas une démarche à encourager. Il y a lieu de restituer les menuiseries en bois de ton clair en respectant les divisions et croisillons d'origine;

Considérant que la demande telle que présentée, altérant de manière inacceptable les caractéristiques patrimoniales et architecturales du bien repris à l'inventaire et œuvre de l'architecte R. Decelle, ne répond pas au bon aménagement des lieux et que la façade avant doit donc être remise en pristin état.

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 13/03/2024
Objet n° 12

Dossier 16-47319-2023 - Enquête n° 036/24

Situation : Moensberg 89

Objet : modifier les aménagements de la zone de recul en infraction (pas de remise en pristin état mais nouvelle proposition) et modifier la façade avant par la remise en place de la porte de garage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47319-2023 introduite suite au procès-verbal d'infraction PV U 2020/04 dressé le 13 juillet 2020 pour :

- la modification des aménagements de la zone de recul par la minéralisation de 106,60m² et avec la modification du relief du sol. Des plateaux de différents niveaux ont été réalisés rendant impossible l'accès au garage pour un véhicule. Quatre plateaux de différents niveaux ont été réalisés : un plateau de 33,12m² (7,20m x 4,60m), un plateau de 18,40m² (4m x 4,60m), un plateau de 31,62m² (5,10m x 6,80m), et un plateau de 20,40m² (10,20m x 2m). Une zone de parking a été créée sur le premier plateau de 18,40m²;

- la modification de la façade avant par le remplacement de la porte de garage par un châssis;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier les aménagements de la zone de recul en infraction (pas de remise en pristin état mais nouvelle proposition) et modifier la façade avant par la remise en place de la porte de garage sur le bien sis Moensberg 89;

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° 46bis FOND DE CALEVOET », approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article 5. ZONE VERTE DE JARDINS ET POTAGERS qui prescrit « Cette zone est destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément et potager. Cette zone est plantée en contact direct avec le tréfonds. Elle est libre de toute construction à l'exception de celles directement complémentaires à l'affectation de la zone (telles que les terrasses, serres, abris, piscines,...) qui occuperont par propriété au maximum 1/5 de la superficie de la zone. » en ce que projet imperméabilise plus que les 1/5 de la zone;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 - aménagement de la zone de recul qui prescrit "*§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage* ", en ce que le projet prévoit la conservation d'une grande partie dallée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- La demande déroge au titre VIII - article 3 qui prescrit « la rampe de sortie des parkings présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.»;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

01/12/2023 : dépôt de la demande;

23/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

01/02/2024 au 15/02/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre continu pour ce tronçon, essentiellement de maisons unifamiliales avec jardin;
- Dans ce quartier, la rue est pavée, sans trottoir séparé de la partie carrossable;
- La maison n°89 sur laquelle porte la demande est une maison jumelle avec le n°91 qui présentent toutes deux un gabarit R+Toiture en façade latérale, une grande façade-pignon à front de voirie et sont couvertes d'une toiture à deux grands versants (chacun couvrant une maison), avec le garage qui se situe en contrebas;
- Ces deux maisons étaient en tous points identiques, y compris en ce qui concerne les aménagements paysagers de la zone de recul et notamment l'accès carrossable au garage;
- Elles sont implantées à 17 m de la voirie;
- Des travaux infractionnels ont été réalisés, à savoir :
 - des travaux réalisés en zone de recul :
 - la suppression de l'accès au garage;
 - la modification totale de celle-ci par la création de terrasses importantes successives depuis l'alignement jusqu'à la maison;
 - la création d'une zone de stationnement dans la partie avant reprise comme zone de recul dans le PPAS;
 - la suppression du garage au sein de l'habitation et la transformation de la porte de garage en porte fenêtre;
- Une demande de permis pour régulariser la situation a été introduite en 2020 (PU n°_16-45657-2020) mais a été refusée;

Considérant l'historique de la demande et plus particulièrement le permis d'urbanisme n° 16-45657-2020, refusé en date du 20/07/2021, et confirmé en recours en date du 08/07/2022 :

- la zone de recul est imperméabilisée sur plus de 50% de la zone et ne constitue absolument pas une aire non bâtie aménagée principalement à du jardin mais a été transformée en zone de stationnement, ce que ne permet pas le prescrit ;
- le projet imperméabilise plus que les 1/5 de la zone et ne ressemble plus du tout à une zone verte de jardin ;
- les modifications extérieures réalisées ne peuvent se concevoir. En effet, l'aménagement paysager initial faisait miroir avec les aménagements de la maison jumelle de gauche, tant au niveau de l'esthétique de la façade que dans l'aménagement extérieur de la zone comprise entre l'alignement et la maison;
- cet aménagement ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce qu'il supprime le caractère vert de cette zone fortement visible depuis l'espace public;
- Le projet a supprimé le garage au sein de l'habitation et a construit une succession de terrasses en lieu et place de l'allée carrossable;
- D'après les explications données en séance, la pente du terrain ne permet pas un accès aisé au garage ;
- Une demande de permis proposant un réaménagement de la zone afin de pouvoir accéder à un garage pourrait s'envisager mais dans le respect du prescrit ;
- La définition de la zone de recul au regard du PRAS est la suivante : « *C'est la zone qui se situe entre l'alignement (c. -à-d. la limite de la voie publique) et le front de bâtisse (la façade). Elle est constituée de petits jardinets plantés et des accès aux bâtiments et aux éventuels garages ou parkings.* »
- La zone de recul est presque totalement imperméabilisée sur toute sa profondeur (17 mètres) et accueille deux emplacements de stationnement dans la partie avant, ce que ne permet pas le prescrit;
- Lors de fortes pluies, Bruxelles, et notamment le territoire de la commune d'Uccle, est régulièrement victimes d'inondations en raison de l'imperméabilisation du sol, du ruissellement de l'eau et de la

saturation du réseau d'égouttage qui en découle, cette imperméabilisation excessive n'améliore pas la situation;

- Vu les spécificités des lieux et les objectifs régionaux en la matière, les modifications apportées ne peuvent pas s'envisager;
- Il y a lieu de revenir à la situation d'origine afin de se conformer au règlement en la matière mais également afin de retrouver les qualités esthétiques et paysagères de cette zone fortement visible depuis l'espace public;
- Il y a lieu de réharmoniser cette zone avec celle de la propriété jumelle de gauche afin de retrouver un ensemble cohérent ;

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

- Le réaménagement de la zone de recul et de la zone de jardin située devant la maison :
 - La suppression de deux terrasses réalisées en infraction et le réaménagement d'un jardin;
 - La conservation de la terrasse située devant la porte d'entrée de la maison;
 - La création d'un nouvel accès piéton au travers le nouveau jardin proposé;
 - La création d'un nouvel accès carrossable ne respectant pas le tracé sinueux d'origine;
- La restitution du garage et la remise en place de la porte de garage;

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

- Le projet tente d'améliorer les aménagements par rapport à la situation actuelle infractionnelle, en restituant davantage d'espaces de plantations et semi-perméables ;

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

- en matière de dérogation au titre VIII - stationnement :
 - La demande déroge au titre VIII - article 3 qui prescrit « la rampe de sortie des parkings présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement. »;
 - La dérogation peut s'envisager. En effet, la nouvelle proposition permet de créer un jardin dans la zone située entre la voirie et la maison et est davantage qualitative que la situation d'origine qui imperméabilise fortement cette zone;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article 5. ZONE VERTE DE JARDINS ET POTAGERS qui prescrit « Cette zone est destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément et potager. Cette zone est plantée en contact direct avec le tréfonds. Elle est libre de toute construction à l'exception de celles directement complémentaires à l'affectation de la zone (telles que les terrasses, serres, abris, piscines,...) qui occuperont par propriété au maximum 1/5 de la superficie de la zone. » :

- Le projet imperméabilise plus que les 1/5 de la zone. En effet,
 - La superficie totale de la zone verte et de jardin sur la parcelle = 255 m²;
 - La superficie imperméable autorisée est donc de 51m² (1/5, soit 20% autorisé PPAS 46);
 - Le projet prévoit le maintien de la terrasse arrière et de la grande plateforme avant, soit un total de 87 m², soit 34 % de zone imperméable, ce qui est excessif surtout à l'avant de la maison, ce qui altère les perspectives paysagères de transition depuis la rue vers les parcelles bâties ;
 - Il y a donc une augmentation de 14% (36m²) de la surface imperméable par rapport à ce qu'autorise le PPAS en zone verte et jardin;
- Cependant, le projet est plus qualitatif et le souhait de conserver une terrasse bien exposée à l'avant l'habitation peut éventuellement s'envisager, mais dans une proportion bien moindre et en l'intégrant aux options paysagères du nouveau projet ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique et le non-respect de l'article n°11 - aménagement de la zone de recul qui prescrit "§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage " :

- Le projet prévoit la conservation d'une grande partie dallée imperméable et non plus exclusivement à l'usage de l'accès à la maison;
- La zone de recul ne prévoit toutefois plus aucun stationnement;

- La dalle conservée sera très visible depuis l'espace public malgré l'aménagement végétalisé proposé dans la 1^{ère} partie;

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

- Tendre au respect du prescrit du PPAS en limitant significativement les zones imperméables de la zone de jardin en :
 - Restituant le profil du mur de soutènement sur la droite de l'allée du garage conformément à la situation de droit ;
 - Supprimant les aménagements imperméables (dalles) afin de prolonger les aménagements paysagers de pleine terre et de façon plus organiques, en transition vers la rue ;
 - Réduisant significativement la superficie de la terrasse à l'avant de la maison, à aménager sous forme d'une zone plane semi-perméable ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement de la zone de recul peut s'envisager mais de façon bien moindre ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage respectueux des prescriptions du PPAS et dès lors sera davantage intégré à son environnement paysager proche;
- 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 5, et règlement régional d'urbanisme - article 11 du Titre I - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/03/2024
Objet n° 13

Dossier 16-47196-2023 - Enquête n° 025/24

Situation : Rue Victor Allard 28 bte 1

Objet : construire une piscine extérieure de 22,4 m², un poolhouse, un abri jardin et installer une pompe à chaleur, pour la piscine, dans le jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47196-2023 introduite en date du 20/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine extérieure de 22,4 m², un poolhouse, un abri jardin et installer une pompe à chaleur, pour la piscine, dans le jardin sur le bien sis rue Victor Allard 28 bte 1;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Risque de nuisances sonores au sein de l'intérieur d'ilot;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/09/2023 : dépôt de la demande;

12/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/11/2023 : réception des compléments;

22/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/02/2024 au 15/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2024 : 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 22/01/2024 et émis le 09/02/2024 :

Considérant que :

- *la demande porte sur la construction d'une piscine;*
- *les installations techniques seront placées dans l'abri de jardin;*
- *la pompe à chaleur sera placée à côté de l'abri de jardin;*
- *des plantations sont prévues dans le jardin mais seule la composition de la haie est renseignée;*

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

- *aux caractéristiques de pompe à chaleur (puissance électrique maximale, type et quantité de liquide frigorigène,..);*
- *à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;*
- *aux plantations prévues dans le jardin;*

Avis favorable à condition :

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Ce tronçon de la rue est essentiellement bâti de maisons bruxelloises, à l'exception de quelques immeubles à appartements, dont l'immeuble concerné par la demande;
- Celui-ci a été construit dans le début des années 2010, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-39888-2011;
- Des modifications spatiales et d'attribution du jardin ont été octroyées par le permis d'urbanisme n° 16-42151-2015;
- Le jardin est dévolu à l'appartement du rez-de-chaussée et il est implanté au-dessus d'une partie du parking et sur une plus faible partie en pleine terre;
- L'intérieur d'îlot comprend des constructions de type box de garage et une bibliothèque et de l'autre côté, les jardins des habitations des n° 34 à 38 de la rue Victor Allard;

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

- La construction d'une piscine dans la partie du jardin en pleine terre, de 22,40 m² avec un volet aérien;
- La construction d'une large terrasse périphérique;
- La construction d'un poolhouse de 6,72 m², d'une hauteur de 2,350m et toiture végétalisée;
- La pose d'une pompe à chaleur;
- La construction d'un abri de jardin de 8 m², d'une hauteur de 2,350m et toiture végétalisée, posé sur socle à une hauteur de 60cm;
- L'aménagement d'un jardin paysager, tant sur la toiture terrasse que dans la partie en pleine terre;

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

- Le programme prévoit la construction d'une piscine et des techniques attenantes, ainsi qu'un poolhouse et un abri jardin, tout en proposant un aménagement paysager de la parcelle;

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

- La demande ne porte que sur l'aménagement de jardin;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La piscine est positionnée à proximité du fond gauche de la parcelle, à proximité directe des boxes de garage et de la bibliothèque;
 - Cependant la piscine devrait y être davantage accolée afin d'éloigner toute nuisances des habitations situées vers la droite;
 - Considérant les risques importants de davantage de nuisances sonores en raison de l'utilisation de la piscine et de la pompe à chaleur ;
 - Considérant, l'impact sur l'imperméabilisation, due à la piscine, aux larges terrasses, au volume de poolhouse, de la seule zone perméable de la parcelle et au sein d'un îlot densément bâti ;
 - Considérant dès lors, que les impacts engendrés par de telles constructions, ne répondent pas au bon aménagement des lieux, au sein d'un îlot fortement bâti et l'impact sur l'intérieur d'îlot est préjudiciable ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/03/2024
Objet n° 14

Dossier 16-47219-2023 - Enquête n° 035/24

Situation : Chaussée de Waterloo 1270

Objet : construire une extension au 1^{er} étage (en lieu et place de la terrasse existante), construire une extension au 2^{ème} étage sur une partie de l'extension demandée au 1^{er} étage et mettre en conformité la construction d'un abri de jardin de 12m²

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 27/03/2024 afin de pouvoir analyser les dossiers d'archives concernant la demande.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/03/2024
Objet n° 15

Dossier 16-46872-2023 - Enquête n° 034/24

Situation : Avenue du Manoir 59

Objet : transformer lourdement un immeuble de deux logements et construire une piscine extérieure de 43m²

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46872-2023 introduite, en date du 10/02/2023, modifiée (documents indicés B et datés du 04/12/2023) le 08/12/2023 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle que modifiée vise à transformer lourdement un immeuble de deux logements et construire une piscine extérieure de 43m² sur le bien sis avenue du Manoir 59;

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° 1 dénommé QUARTIER DU KAMERDELLE approuvé par arrêté royal en date du 31/05/1949 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'immeuble classé « Maison H. Genicot » (avenue Kamerdelle n°22) 16/03/1995;

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;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation;

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°3 - retrait latéral qui prescrit "Une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur devra rester libre entre les bâtisses et la limite séparative de chaque parcelle. Les balcons, bretèches et terrasses peuvent empiéter jusqu'à un mètre maximum sur les espaces libres", en ce que la piscine est partiellement à moins de 5m de la limite parcellaire et en ce que la terrasse empiète davantage sur la zone de retrait;
 - non-respect de l'article n°5 - façades qui prescrit "Les constructions à ériger devront revêtir un caractère esthétique : les façades et les pignons non mitoyens devront être construits en matériaux apparents ou revêtus d'un enduit en simili-pierre. Les matériaux de construction, tels que, briques, pierres, revêtements, enduits, crépissages, tuiles, ardoises, etc. à mettre en œuvre dans toutes les parties apparentes des constructions (façades, toitures, avant-corps, terrasses, etc....) seront soumis à l'agrément du Collège Echevinal qui émettra son jugement tant en ce qui concerne leur nature, leur composition et leur qualité, qu'en ce qui concerne les tons", en ce que le revêtement proposé au niveau des façades n'est pas prévu par le PPAS;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteurs qui prescrit "En sous-sol, locaux exclusivement à usage de cuisine, laverie et caves : 2,50m", en ce qu'une partie du sous-sol est à usage d'atelier et que certaines locaux situés au sous-sol ont une hauteur inférieure à 2,50m;

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 30/05/2023 au 13/06/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- favorable qu'il s'agisse d'une transformation lourde et non d'une démolition reconstruction;
- Saillie en façade avant trop importante et non justifiée;
- Dérogations tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, peu justifiées, non acceptables et trop importantes;
- Dérogations non sollicitées doivent être refusées;
- Ratio des emprise et densité sont erronés par rapport au contexte bâti environnant;
- Gabarit trop important;
- WC donne dans les pièces de vie;
- Trop de terrasses;
- Terrasses et piscine trop proche des limites parcellaires;
- Remplacement de la toiture en pente par une toiture plate est dommageable;
- Hauteur du garage trop faible et est inutilisable;
- Documents contradictoires, sur le nombre de logements en situation existante, la réalité de la zone de recul;
- Maintenir les parcelles séparées;
- 4 logements masqués;
- Immeubles à logements multiples dans un contexte de villas unifamiliales;
- Impact de l'augmentation du nombre de logements, sur la circulation et le parking;
- Manque de cohérence par rapport à l'esthétique du quartier, tant au niveau des matériaux, du gabarit qu'au niveau du nombre de logements;
- Atteinte à l'intimité des parcelles voisines, en raison des terrasses;
- Perte d'ensoleillement;
- Obstruction des vues dégagées;
- Impact sur le bien classé;
- Les panneaux solaires induisent encore davantage de hauteur;
- Demande de diminuer le gabarit d'un niveau ou de juste rénover le bâtiment existant;
- Demande que la piscine soit soumise à un permis d'environnement (non pertinent);
- Demande de plus d'informations concernant les techniques;
- Demande de préserver les arbres;
- Incohérence par rapport à la construction d'une piscine dans le contexte environnemental actuel;
- Attention à la stabilité des sols;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre IV du règlement régional d'urbanisme, et à l'article n°8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité mais à l'octroi de dérogations par le Fonctionnaire Délégué;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 05/07/2023;

Vu que les mesures particulières de publicité sont à nouveau requises, sur la demande modifiée, pour les mêmes motifs, hormis pour les articles 5 et 6 du PPAS concernant les façades et les hauteurs intérieures;

Considérant que la demande modifiée supprime également les dérogations aux articles du Titre IV et à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

Vu les résultats de la nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Rénovation lourde plus souhaitable qu'une démolition/reconstruction;
- La demande renonce à l'ajout d'un logement et c'est mieux;
- Opposition ferme sur le projet tel que présenté;
- Le projet modifié ne répond pas assez aux objections de la Commission de Concertation;
- Fort impact visuel pour les propriétés voisines;
- Construction trop massive;
- Manque de cohérence par rapport à la typologie du quartier;
- Trop d'impact sur les maisons classées et reprises à l'inventaire;
- Trop d'impact sur la végétation existante et à maintenir;
- Impact sur le stationnement;
- Présence d'erreurs dans les plans;
- Manque d'une étude d'ensoleillement;
- Deux parcelles distinctes, donc calculs erronés;
- Encore trop de dérogations et de dérogations existante aggravées;
- Les dérogations ne sont pas suffisamment justifiées et aggravé d'autant plus par la présence d'un escalier;
- Les dérogations par rapport aux reculs latéraux sont aggravées par la forme cubique du projet;
- Risque de perte d'éclairage significatif;
- Trop de fenêtres en façade avant;
- La dérogation de la terrasse, au niveau sol, latéralement, n'a pas été sollicitée et ne peut être accordée (non pertinent);
- La citerne est située à moins de 5m de la limite parcellaire;

- Également dérogations à la hauteur au niveau du sous-sol;
- Extension au niveau de la zone de recul;
- Il ne peut être admis que des villas de type unifamilial (non pertinent par rapport au terme et par rapport à la situation existante de droit);
- Limite arrière des bâtiments non respectée (non pertinent, il s'agit de bâtiment isolé);
- Pas de local vélo à proprement parlé;
- Pas de locaux privés de rangements pour chacun des logements;
- Le parking n'est pas utilisable;
- Bien que le nombre de logement a été réduit, le nombre de chambre pas suffisamment;
- Remise en question de l'opportunité d'une piscine actuellement;
- La piscine est trop près du bâtiment;
- D'autres piscine dans le quartier ont été refusées;
- Nuisances sonores de la piscine;
- Trop d'augmentation de l'imperméabilisation alors que beaucoup de zones inondables dans les environs;
- Teinte de façade grise alors que les maisons environnantes sont blanches;
- Suppression de la toiture en pente est regrettable;
- Demande d'étude supplémentaire sur l'impact de la parcelle et du système racinaire des arbres;
- Demande d'intégrer le dernier niveau dans le volume d'une toiture en pente;
- Demande de déplacement de l'entrée en façade avant pour limiter le passage latéralement;
- Les panneaux photovoltaïques sont trop visibles et aggravent encore la hauteur;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

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

10/02/2023 : dépôt de la demande;

21/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/03/2023 : réception des compléments;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

30/05/2023 au 13/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis;

05/07/2023 : nouvelle séance de la Commission de concertation et Avis DEFAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Vu l'avis conforme de la Commission de concertation, libellé comme suit :

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 principalement de villas isolées, jumelées ou groupées;
- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande a été construit dans le début des années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22691-1962;
- Il se conforme au PPAS en ce qui concerne les gabarits, l'affectation, la zone de recul et une dérogation en ce qui concerne le retrait latéral avait été accordé;
- Initialement, l'immeuble comportait deux logements, l'un au rez-de-chaussée et l'autre à l'étage et les combles étaient dévolues aux espaces de grenier;
- En situation de fait, un studio, logement supplémentaire, a été aménagé dans une partie des combles et l'autre partie des combles, comprends une extension du logement du 1^{er} étage;
- En ce qui concerne les façades, hormis le percement de quelques baies supplémentaires, la situation semble conforme à la situation existante de droit;
- Les constructions des parcelles voisines et globalement du même ilot, sont des villas isolées qui comportent toutes des caractéristiques des années 1950 à 1960, avec des toitures à versants;
- Les espaces extérieurs sont végétalisés et la parcelle comporte des arbres à hautes tiges;

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

- Le programme prévoit de transformer lourdement une villa à appartements, en étendant sa surface habitable et en transformant sa toiture, ainsi que la construction d'une piscine extérieure de 43m²;

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

- La demande porte sur l'ensemble de deux parcelles, à savoir la parcelle n° 16 E 7 qui est construite et la parcelle n° 16 C 7, actuellement non bâtie;
- La transformation lourde, permet de maintenir une grande partie de la structure existante, hormis la toiture, cependant ni le programme existant ni l'aspect extérieur ne sont maintenus;
- Le PPAS prévoit la construction de villas, terme largement utilisé dans les différents PPAS afin de déterminer une typologie sans en préciser le nombre de logements. Il peut dès lors être considéré que le terme « villa » désigne une construction de 4 façades, d'une hauteur limitée et comportant un nombre variable de logements;
- En ce sens, le bâtiment tel que construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22691-1962, avec deux logements, correspond bien à l'article 3 du PPAS, d'une villa unique, et l'ajout d'un 3^e logement ne déroge pas à cette prescription;

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

- **en matière de programme :**
 - la demande porte sur l'aménagement d'un logement supplémentaire par rapport à la situation existante de droit;
 - un nouvel accès, séparé des communs, est aménagé pour le logement du rez-de-chaussée;
 - le logement au rez-de-chaussée, comporte sur la partie arrière du 1^{er} étage, un espace attaché au logement principal mais comportant un séjour et deux chambres, permettant de proposer un logement de type kangourou;
 - il est à noter, qu'au regard des accès, ce logement ne pourra jamais être dissocié du logement du rez-de-chaussée;
 - les deux logements existants et le nouveau logements sont conformes au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité, proposent chacun des espaces extérieurs et au moins 3 chambres;
 - hormis l'un des appartement comportant une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, avec un WC donnant directement sur le salon;
 - les combles avaient été aménagées pour un studio et une extension du logement au 1^{er} étage, en infraction et ne proposaient aucune qualité d'habitabilité, non seulement en raison du manque de vues droite mais également en raison d'une faible hauteur sous-plafond ne permettant pas ni un aménagement ni une utilisation qualitatifs;
- **en matière d'implantation et de gabarit :**
 - la demande induit des dérogations par rapport à l'implantation tel que prévu par le PPAS, en ce qui concerne les retraits latéraux par rapport aux limites de parcelles;
 - la suppression de la toiture au profit d'un étage à toiture plate, maintient la hauteur à 10m maximum, tel que prévu par le PPAS;
 - cette hauteur reste inférieure à la moyenne des hauteurs environnantes;
 - la façade maintient l'alignement avec un recul de 5m par rapport à la voirie, conformément au PPAS;
 - deux oriels sont prévus, le PPAS n'en limitant pas le nombre, l'un au rez-de-chaussée et l'autre au 2^{ème} étage, avec un surplomb conforme au PPAS de 1,15m et restant inférieur aux 2/3 de développement de la façade;
 - il est à noter que l'oriel proposé au niveau du rez-de-chaussée, ne répond pas à cette définition, considérant que sa lecture s'apparente plutôt à un volume d'extension, ayant une emprise importante sur la zone de recul;
 - par ailleurs ces dérogations, autant à l'article 2 du PPAS qu'à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'ont pas été sollicitées et ne peuvent être que refusées;
 - outre une typologie résolument tranchée, le gabarit reste peu cohérent au sein du contexte bâti environnant de villas de faible gabarit et toitures en pentes;
 - le dernier niveau impact fortement les perspectives, d'autant plus qu'il propose un débordement au-dessus de l'alignement du plan de la façade avant, alourdissant davantage le gabarit général;
 - il y a lieu de revoir l'expression du dernier niveau en l'intégrant dans un volume de toiture;
 - le gabarit en plus des nombreuses terrasses, sont fortement impactant pour la parcelle autant que pour les parcelles voisines;
- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
 - la zone de recul maintien de larges surfaces végétalisées, conformément au PPAS;
 - il y a lieu de veiller à maintenir une hauteur de haie maximale de 1,50m et la maintenir à 25cm en arrière de l'alignement;
- **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**
 - le sous-sol comporte 4 emplacements de parking;
 - cependant, il n'est prévu que moins de 2,40m entre axe d'emplacements de parking, ce qui est insuffisant, considérant qu'il doit être proposé au moins un emplacement de parking pour personnes à mobilité réduite afin de répondre à la réglementation du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les aménagements PMR;
 - il y a lieu de réduire le nombre d'emplacements à 3, dont 1 aux normes PMR;
 - La hauteur de garage, correspond à la hauteur actuelle qui permet son utilisation aisée;
- **en matière de dérogation au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite :**
 - considérant qu'il s'agit d'une transformation lourde, modifiant l'ensemble des logements ainsi que leur répartition, il y a lieu de répondre à la réglementation en vigueur et proposer au moins un logement accessibles aux personnes à mobilité réduite et de proposer au moins un emplacement de parking adapté;
 - la cage d'ascenseur peut être modifiée afin de s'adapter aux dimensions prévues pour les PMR (article 11), sans grever l'habitabilité des logements proposés, et ce afin de rendre accessibles les logements de plain-pied du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage;
 - d'autant plus que l'accès latéral est revu afin de proposer un cheminement à pente douce depuis l'alignement;
 - il y a également lieu de veiller à assurer des portes d'entrées de ces deux logements avec un passage libre de 85cm et avec une longueur de mur dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée de 50cm minimum, et ce suivant l'article 10;

- au niveau du parking, suivant l'article 7, au moins un emplacement doit être adapté PMR, avec une largeur de 3,30m et à proximité des voies d'accès;
- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - l'appartement au 1^{er} étage (lot A2), comporte un WC qui donne directement sur le salon;
 - il y a lieu de revoir l'aménagement afin de se conformer au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage et la piscine:
 - les toitures plates sont végétalisées, certaines sont de type extensives et d'autres intensives, avec une surface totale de 166m²;
 - il est prévu le placement d'une citerne d'eau de pluie de 10m³. Celle-ci est positionnée en façade latérale sous la terrasse;
 - un groupe hygrophore de type Duo avec filtres est installé afin de récupérer les eaux de pluie pour un usage domestique de 189 litres par jours, à savoir, jardin et buanderies;
 - les machineries de la piscine sont implantées dans le local technique du sous-sol, à savoir le système de filtration de l'eau par ionisation et la pompe à chaleur (piscine et bâtiment);
 - il est prévu un volet immergé;
 - la gestion de l'eau de la piscine se fait conformément au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
 - l'éclairage éventuel de la piscine, sera dirigé vers le bas et de spectre ambre;
- en matière de techniques et performances énergétiques :
 - l'ensemble des façades sont isolées par des isolants en fibre de bois;
 - des panneaux photovoltaïques sont installés au niveau de la toiture plate;
 - la pompe à chaleur est couplée à un système de géothermie ouvert;
 - il est prévu une ventilation au niveau des logements, via un système D à double flux;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'immeuble, bien que typologique des années 1960, n'a que peu d'intérêt patrimonial et propose des éléments de décors relativement pauvre par rapport à d'autres bâtisses environnantes;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) :
 - la répartition des logements est modifiée proposant des appartements de pleins pied et un triplex;
 - l'appartement du rez-de-chaussée, qui comporte une entrée séparée et un escalier interne, s'étend sur la partie arrière du sous-sol, l'ensemble du rez-de-chaussée et la partie arrière du 1^{er} étage, avec un total de 5 chambres;
 - l'appartement du 1^{er} étage, s'étend uniquement sur la partie avant du 1^{er} étage et propose 3 chambres;
 - l'appartement au dernier niveau, en penthouse, propose deux chambres;
 - cependant, bien que la répartition soit modifiée, une surface de logement supérieure est projetée;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - la typologie récurrente de l'ilot et des ilots proches comporte des toitures à versants et une typologie datant des années 1950 et 1960;
 - les modifications telles que projetées, suppriment toute trace de cette typologie architecturale, en proposant une architecture plus contemporaine avec des volumes tranchés et un revêtement en bardage bois;
 - cependant, bien que la typologie proposée tranche dans le contexte bâti environnant, les matériaux proposés sont pérennes, de tonalité claire, avec des menuiseries en aluminium de ton blanc, dessinant élégamment les lignes de cette architecture contemporaine;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Article 3 - retrait latéral :
 - L'immeuble s'est vu octroyé une dérogation de 2m par rapport au retrait latéral de gauche, avec un retrait de 3m au lieu de 5m, en raison de sa faible largeur de 17m;
 - La demande actuelle, sollicite cette dérogation du côté droit;
 - Cependant, l'acceptation d'une telle dérogation ne peut plus être justifiée en raison de la largeur de la parcelle, considérant que la parcelle non construite de droite fait partie de l'ensemble du projet, augmentant de ce fait, significativement la largeur totale;
 - Bien que le rez-de-chaussée reste compris dans les 5m, la terrasse du 2^{ème} étage qui surplombe doit également rester dans les 4m autorisés par le PPAS (5m avec un dépassement d'1m);
 - Dès lors, considérant les larges dimensions de la terrasse, celle-ci peut rester comprise dans l'emprise de l'extension latérale de droite, quitte à proposer une pergola afin de protéger la terrasse au rez-de-chaussée;
 - La piscine, quant à elle, dépasse partiellement dans la zone de retrait latéral;
 - Par ailleurs, la surface de la piscine, à savoir 43m², en plus des larges terrasses, impacte la surface perméable de la parcelle et la piscine se rapproche fortement de l'arbre à haute tige existant;

- Afin de supprimer la dérogation, préserver le système racinaire de l'arbre et maintenir la surface perméable au maximum, il y a lieu de diminuer la profondeur de la piscine d'au moins 3m ou de la déplacer d'1m et de réduire de 2m la profondeur;
- Article 5 - façades :
 - Pour autant qu'une typologie contemporaine puisse être acceptée au sein du contexte bâti environnant, un revêtement en bardage bois est de nature à s'intégrer dans un ilot caractérisé par la végétation;
 - Il est à noter que le PPAS datant des années 1940, ne pouvait tenir compte d'un matériau qui n'était pas utilisé dans le mode constructif de l'époque;
 - Par ailleurs, bien que le PPAS ne le vise pas spécifiquement, il ne l'interdit pas;
 - Cependant, afin d'affiner la lecture et atténuer la dérogation, les murs existants, bien qu'isolés peuvent retrouver un parement existant;
- Article 6 - hauteurs :
 - La demande prévoit une extension du logement du rez-de-chaussée sur une partie des sous-sols;
 - Bien que le niveau et les hauteurs sous-plafond en situation existante de droit, soit de 2,30m, et déjà inférieur à ce qui est autorisé par le PPAS, l'évolution du bâti a induit des locaux de caves à des hauteurs encore plus réduites, à savoir entre 2,00 et 2,20m;
 - Considérant que par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme, seul l'atelier comporte une hauteur dérogatoire, ces hauteurs peuvent être mise en conformité;
 - Cependant l'atelier, reste trop fortement dérogatoire même pour un espace non habitable, et il doit être restitué pour des espaces de stockage et de rangement;

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

- application de l'art. 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 Genicot, datant de 1939, de l'architecte Raphaël Delville, tranche dans le contexte bâti environnant avec une architecture moderniste, proposant une typologie à toiture plate et un mariage entre des lignes droites et courbes;
 - La typologie contemporaine proposée, s'aligne davantage à ce monument qu'au reste du bâti environnant;
 - Par ailleurs, seule la zone de recul et la façade avant sont compris dans le périmètre de ce bien classé et sont situés à l'angle opposé par rapport à la voirie;
 - L'impact de la construction reste donc faible pour les vues depuis le bien classé;

Considérant que la demande propose une construction peu intégrée dans son environnement, impacte fortement la parcelle et les parcelles voisines, en raison d'un gabarit et d'une emprise trop importants et en raison du nombre de dérogations sollicitées et non sollicitées;

Considérant qu'une demande pour deux logements, de gabarit moins important, limitant les dérogations et les impacts en terme de prises de vues et de vues plongeantes, pourrait être envisagée;

Avis D'UNANIMITE de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

12/07/2023 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

08/12/2023 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

22/01/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique avec supplément de délai de 160 jours :

01/02/2024 au 15/02/2024 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

13/03/2024 : 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 17/05/2023 et émis le 29/06/2023 :

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

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.

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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.

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 à l'égout, à envisager en derniers 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 la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte que la mention de la pose d'une citerne à récupération de 10.000 litres, omettant de temporiser les eaux pluviales dans un bassin d'orage avant rejet à débit limité vers l'égout.

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 dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toitures y raccordés (selon les indications de l'article 11 du règlement communal d'urbanisme), dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

Considérant que la demande modifiée ne modifie pas les éléments visés par le service de la Voirie, un nouvel avis sur la demande modifiée n'est pas nécessaire;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 17/05/2023 et émis le 16/06/2023 :

La façade avant de l'immeuble et la zone de recul de la parcelle sont situées dans la zone de protection de la maison H.Genicot, située Avenue Kamerdelle 22, et classée comme monument par l'Arrêté du Gouvernement du 16/03/1995. L'immeuble est aussi repris dans le périmètre du PPA n°5 'Quartier Kamerdelle' datant de 1949, qui spécifie la matérialité des constructions dans son périmètre (article 5).

Description du bien Le bien est un immeuble simple à toiture à quatre pans, construit en 1963, dont le revêtement des façades est composé de briques, peintes en blanc, sur soubassement en pierres blanches. L'immeuble comprend deux logements et ne présente pas d'intérêt patrimonial manifeste. Analyse de la demande Le projet prévoit la réalisation de trois appartements moyennant une modification en profondeur du bâtiment existant par le remplacement de la toiture à versants par un étage sous

toiture plate, l'ajout d'un nouveau volume sur la parcelle adjacente (actuellement non bâtie), un nouveau jeu de volumes et une nouvelle expression contemporaine : nouvelles baies, revêtement de façades en lattes de bois ajourées (calepinage vertical / horizontal), volets en bois ajourés et coulissants

Avis Le projet conserve dans ses intentions une partie de la structure du bâtiment existant. Une nouvelle composition d'ensemble est proposée, qui confère au bâtiment une nouvelle identité forte. Si l'expression contemporaine est intéressante, la CRMS estime cependant que, dans la zone de protection, c'est la lecture du monument classé qui doit primer plutôt que l'expression architecturale forte d'un autre immeuble. Du point de vue de sa matérialité, le projet pourrait donc gagner en sobriété et s'intégrer de manière plus douce dans le paysage urbain. La matérialité en bois, couplée aux jeux des volumes, va en effet fortement singulariser l'immeuble alors qu'il devrait, plutôt rester au second plan dans la lecture du contexte du monument. La CRMS recommande dès lors de s'en tenir aux matérialités prévues dans les prescriptions écrites du PPA n°1 (article 5);

Considérant que la demande modifiée doit à nouveau faire l'objet d'un avis de la CRMS;

Vu le nouvel avis de la CRMS sollicité en date du 22/01/2024 et émis le 23/02/2024 :

La recommandation de la CRMS sur les matérialités des façades a été suivie et sont désormais conformes aux prescriptions du PPA en vigueur. La CRMS ne formule pas de remarques complémentaires;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/05/2023 et émis le 01/06/2023 et joint à la demande;

Considérant que la demande modifiée doit faire l'objet d'un nouvel avis du SIAMU;

Vu le nouvel avis du SIAMU sollicité en date du 22/01/2024 et émis le 06/02/2024;

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 composé principalement de villas isolées, jumelées ou groupées;
- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande a été construit dans le début des années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22691-1962;
- Il se conforme au PPAS en ce qui concerne les gabarits, l'affectation, la zone de recul et une dérogation en ce qui concerne le retrait latéral avait été accordé;
- Initialement, l'immeuble comportait deux logements, l'un au rez-de-chaussée et l'autre à l'étage et les combles étaient dévolues aux espaces de grenier;
- En situation de fait, un studio, logement supplémentaire, a été aménagé dans une partie des combles et l'autre partie des combles, comprends une extension du logement du 1^{er} étage;
- En ce qui concerne les façades, hormis le percement de quelques baies supplémentaires, la situation semble conforme à la situation existante de droit;
- Les constructions des parcelles voisines et globalement du même îlot, sont des villas isolées qui comportent toutes des caractéristiques des années 1950 à 1960, avec des toitures à versants;
- Les espaces extérieurs sont végétalisés et la parcelle comporte des arbres à hautes tiges;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :

- Le programme prévoit de transformer lourdement une villa à appartements, en étendant sa surface habitable et en transformant sa toiture, ainsi que la construction d'une piscine extérieure de 43m²;

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

- La demande porte sur l'ensemble de deux parcelles, à savoir la parcelle n° 16 E 7 qui est construite et la parcelle n° 16 C 7, actuellement non bâtie;
- La transformation lourde, permet de maintenir une grande partie de la structure existante, hormis la toiture, cependant ni le programme existant ni l'aspect extérieur ne sont maintenus;
- Le PPAS prévoit la construction de villas, terme largement utilisé dans les différents PPAS afin de déterminer une typologie sans en préciser le nombre de logements. Il peut dès lors être considéré que le terme « villa » désigne une construction de 4 façades, d'une hauteur limitée et comportant un nombre variable de logements;
- En ce sens, le bâtiment tel que construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22691-1962, avec deux logements, correspond bien à l'article 3 du PPAS, d'une villa unique, et l'ajout d'un 3^e logement ne déroge pas à cette prescription;

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

- **en matière de programme :**
 - la demande porte sur l'aménagement d'un logement supplémentaire par rapport à la situation existante de droit;
 - un nouvel accès, séparé des communs, est aménagé pour le logement du rez-de-chaussée;
 - le logement au rez-de-chaussée, comporte sur la partie arrière du 1^{er} étage, un espace attaché au logement principal mais comportant un séjour et deux chambres, permettant de proposer un logement de type kangourou;

- il est à noter, qu'au regard des accès, ce logement ne pourra jamais être dissocié du logement du rez-de-chaussée;
- les deux logements existants et le nouveau logements sont conformes au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité, proposent chacun des espaces extérieurs et au moins 3 chambres;
- hormis l'un des appartement comportant une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, avec un WC donnant directement sur le salon;
- les combles avaient été aménagées pour un studio et une extension du logement au 1^{er} étage, en infraction et ne proposaient aucune qualité d'habitabilité, non seulement en raison du manque de vues droite mais également en raison d'une faible hauteur sous-plafond ne permettant pas ni un aménagement ni une utilisation qualitatifs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la demande induit des dérogations par rapport à l'implantation tel que prévu par le PPAS, en ce qui concerne les retraits latéraux par rapport aux limites de parcelles;
 - la suppression de la toiture au profit d'un étage à toiture plate, maintien la hauteur à 10m maximum, tel que prévu par le PPAS;
 - cette hauteur reste inférieure à la moyenne des hauteurs environnantes;
 - la façade maintient l'alignement avec un recul de 5m par rapport à la voirie, conformément au PPAS;
 - deux oriels sont prévus, le PPAS n'en limitant pas le nombre, l'un au rez-de-chaussée et l'autre au 2^{ème} étage, avec un surplomb conforme au PPAS de 1,15m et restant inférieur aux 2/3 de développement de la façade;
 - il est à noter que l'oriel proposé au niveau du rez-de-chaussée, ne répond pas à cette définition, considérant que sa lecture s'apparente plutôt à un volume d'extension, ayant une emprise importante sur la zone de recul;
 - par ailleurs ces dérogations, autant à l'article 2 du PPAS qu'à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'ont pas été sollicitées et ne peuvent être que refusées;
 - outre une typologie résolument tranchée, le gabarit reste peu cohérent au sein du contexte bâti environnant de villas de faible gabarit et toitures en pentes;
 - le dernier niveau impact fortement les perspectives, d'autant plus qu'il propose un débordement au-dessus de l'alignement du plan de la façade avant, alourdissant davantage le gabarit général;
 - il y a lieu de revoir l'expression du dernier niveau en l'intégrant dans un volume de toiture;
 - le gabarit en plus des nombreuses terrasses, sont fortement impactant pour la parcelle autant que pour les parcelles voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul maintien de larges surfaces végétalisées, conformément au PPAS;
 - il y a lieu de veiller à maintenir une hauteur de haie maximale de 1,50m et la maintenir à 25cm en arrière de l'alignement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le sous-sol comporte 4 emplacements de parking;
 - cependant, il n'est prévu que moins de 2,40m entre axe d'emplacements de parking, ce qui est insuffisant, considérant qu'il doit être proposé au moins un emplacement de parking pour personnes à mobilité réduite afin de répondre à la réglementation du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les aménagements PMR;
 - il y a lieu de réduire le nombre d'emplacement à 3, dont 1 aux normes PMR;
 - la hauteur de garage, correspond à la hauteur actuelle qui permet son utilisation aisée;
- en matière de dérogation au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite :
 - considérant qu'il s'agit d'une transformation lourde, modifiant l'ensemble des logements ainsi que leur répartition, il y a lieu de répondre à la réglementation en vigueur et proposer au moins un logement accessibles aux personnes à mobilité réduite et de proposer au moins un emplacement de parking adapté;
 - la cage d'ascenseur peut être modifiée afin de s'adapter aux dimensions prévues pour les PMR (article 11), sans grever l'habitabilité des logements proposés, et ce afin de rendre accessibles les logements de plain-pied du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage;
 - d'autant plus que l'accès latéral est revu afin de proposer un cheminement à pente douce depuis l'alignement;

- il y a également lieu de veiller à assurer des portes d'entrées de ces deux logements avec un passage libre de 85cm et avec une longueur de mur dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée de 50cm minimum, et ce suivant l'article 10;
- au niveau du parking, suivant l'article 7, au moins un emplacement doit être adapté PMR, avec une largeur de 3,30m et à proximité des voies d'accès;
- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - l'appartement au 1er étage (lot A2), comporte un WC qui donne directement sur le salon;
 - il y a lieu de revoir l'aménagement afin de se conformer au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage et la piscine:
 - les toitures plates sont végétalisées, certaines sont de type extensives et d'autres intensives, avec une surface totale de 166m²;
 - il est prévu le placement d'une citerne d'eau de pluie de 10m³. Celle-ci est positionnée en façade latérale sous la terrasse;
 - un groupe hygrophore de type Duo avec filtres est installé afin de récupérer les eaux de pluie pour un usage domestique de 189 litres par jours, à savoir, jardin et buanderies;
 - les machineries de la piscine sont implantées dans le local technique du sous-sol, à savoir le système de filtration de l'eau par ionisation et la pompe à chaleur (piscine et bâtiment);
 - il est prévu un volet immergé;
 - la gestion de l'eau de la piscine se fait conformément au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
 - l'éclairage éventuel de la piscine, sera dirigé vers le bas et de spectre ambre;
- en matière de techniques et performances énergétiques :
 - l'ensemble des façades sont isolées par des isolants en fibre de bois;
 - des panneaux photovoltaïques sont installés au niveau de la toiture plate;
 - la pompe à chaleur est couplée à un système de géothermie ouvert;
 - il est prévu une ventilation au niveau des logements, via un système D à double flux;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'immeuble, bien que typologique des années 1960, n'a que peu d'intérêt patrimonial et propose des éléments de décors relativement pauvre par rapport à d'autres bâtisses environnantes;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) :
 - La répartition des logements est modifiée proposant des appartements de pleins pied et un triplex;
 - L'appartement du rez-de-chaussée, qui comporte une entrée séparée et un escalier interne, s'étend sur la partie arrière du sous-sol, l'ensemble du rez-de-chaussée et la partie arrière du 1^{er} étage, avec un total de 5 chambres;
 - L'appartement du 1^{er} étage, s'étend uniquement sur la partie avant du 1^{er} étage et propose 3 chambres;
 - L'appartement au dernier niveau, en penthouse, propose deux chambres;
 - Cependant, bien que la répartition soit modifiée, une surface de logement supérieure est projetée;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - La typologie récurrente de l'ilot et des ilots proches comporte des toitures à versants et une typologie datant des années 1950 et 1960;
 - Les modifications telles que projetées, suppriment toute trace de cette typologie architecturale, en proposant une architecture plus contemporaine avec des volumes tranchés et un revêtement en bardage bois;
 - Cependant, bien que la typologie proposée tranche dans le contexte bâti environnant, les matériaux proposés sont pérennes, de tonalité claire, avec des menuiseries en aluminium de ton blanc, dessinant élégamment les lignes de cette architecture contemporaine;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Article 3 - retrait latéral :
 - L'immeuble s'est vu octroyé une dérogation de 2m par rapport au retrait latéral de gauche, avec un retrait de 3m au lieu de 5m, en raison de sa faible largeur de 17m;
 - La demande actuelle, sollicite cette dérogation du côté droit;

- Cependant, l'acceptation d'une telle dérogation ne peut plus être justifiée en raison de la largeur de la parcelle, considérant que la parcelle non construite de droite fait partie de l'ensemble du projet, augmentant de ce fait, significativement la largeur totale;
- Bien que le rez-de-chaussée reste compris dans les 5m, la terrasse du 2^{ème} étage qui surplombe doit également rester dans les 4m autorisés par le PPAS (5m avec un dépassement d'1m);
- Dès lors, considérant les larges dimensions de la terrasse, celle-ci peut rester comprise dans l'emprise de l'extension latérale de droite, quitte à proposer une pergola afin de protéger la terrasse au rez-de-chaussée;
- La piscine, quant à elle, dépasse partiellement dans la zone de retrait latéral;
- Par ailleurs, la surface de la piscine, à savoir 43m², en plus des larges terrasses, impacte la surface perméable de la parcelle et la piscine se rapproche fortement de l'arbre à haute tige existant;
- Afin de supprimer la dérogation, préserver le système racinaire de l'arbre et maintenir la surface perméable au maximum, il y a lieu de diminuer la profondeur de la piscine d'au moins 3m ou de la déplacer d'1m et de réduire de 2m la profondeur;
- Article 5 - façades :
 - Pour autant qu'une typologie contemporaine puisse être acceptée au sein du contexte bâti environnant, un revêtement en bardage bois est de nature à s'intégrer dans un îlot caractérisé par la végétation;
 - Il est à noter que le PPAS datant des années 1940, ne pouvait tenir compte d'un matériau qui n'était pas utilisé dans le mode constructif de l'époque;
 - Par ailleurs, bien que le PPAS ne le vise pas spécifiquement, il ne l'interdit pas;
 - Cependant, afin d'affiner la lecture et atténuer la dérogation, les murs existants, bien qu'isolés peuvent retrouver un parement existant;
- Article 6 - hauteurs :
 - La demande prévoit une extension du logement du rez-de-chaussée sur une partie des sous-sols;
 - Bien que le niveau et les hauteurs sous-plafond en situation existante de droit, soit de 2,30m, et déjà inférieur à ce qui est autorisé par le PPAS, l'évolution du bâti a induit des locaux de caves à des hauteurs encore plus réduites, à savoir entre 2,00 et 2,20m;
 - Considérant que par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme, seul l'atelier comporte une hauteur dérogatoire, ces hauteurs peuvent être mise en conformité;
 - Cependant l'atelier, reste trop fortement dérogatoire même pour un espace non habitable, et il doit être restitué pour des espaces de stockage et de rangement;

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

- 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 Genicot, datant de 1939, de l'architecte Raphaël Delville, tranche dans le contexte bâti environnant avec une architecture moderniste, proposant une typologie à toiture plate et un mariage entre des lignes droites et courbes;
 - La typologie contemporaine proposée, s'aligne davantage à ce monument qu'au reste du bâti environnant;
 - Par ailleurs, seule la zone de recul et la façade avant sont compris dans le périmètre de ce bien classé et sont situés à l'angle opposé par rapport à la voirie;
 - L'impact de la construction reste donc faible pour les vues depuis le bien classé;

Considérant que la demande initiale proposait une construction peu intégrée dans son environnement, impactant fortement la parcelle et les parcelles voisines, en raison d'un gabarit et d'une emprise trop importants et en raison du nombre de dérogations sollicitées et non sollicitées;

Considérant qu'une demande pour deux logements, de gabarit moins important, limitant les dérogations et les impacts en terme de prises de vues et de vues plongeantes, pourrait être envisagée;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 04/12/2023) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 08/12/2023 :

- En ce qui concerne la limitation des dérogations :
 - Le projet a été modifié afin de limiter la dérogation à l'article 3 du PPAS et de supprimer les dérogations aux articles 5 et 6 de ce PPAS;

- En effet, les matériaux de façade proposent un revêtement en briquettes allongées de teinte gris et les locaux situés au sous-sol sont dédiés au stockage et au rangement;
- Par ailleurs, le projet modifié, supprime l'intention d'un troisième logement, ce qui permet de réduire le dernier niveau et maintenir une situation de droit;
- En ce qui concerne le gabarit et l'impact sur la parcelle, le projet modifié a réduit la surface du dernier niveau, réduit l'emprise et l'imperméabilisation entre 1 et 2%;
- L'oriel en façade avant, au niveau du rez-de-chaussée et en surplomb, est également supprimé, au profit d'un volume en retrait. Cette modification permet de supprimer une intention peu claire de construction en zone de recul et de limiter l'impact autant visuel qu'au niveau de la parcelle;
- En ce qui concerne le gabarit et le traitement des toitures :
 - Hormis l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage, le solde de la toiture plate est traité en toiture végétalisée de type extensive;
- En ce qui concerne les aménagements extérieurs :
 - La piscine est avancée vers le bâtiment et réduite de 60cm en profondeur afin de préserver le système racinaire de l'arbre maintenu et limiter l'impact trop important d'une imperméabilisation de la parcelle;
 - Cependant, en dehors des impacts d'une forte imperméabilisation, la construction d'une piscine, induit également des nuisances en terme sonores ;
 - Il est à noter que malgré le recul proposé ainsi que la réduction, cette piscine reste fort proche des habitations environnantes, dans un contexte où le bâti environnant est rapproché ;
 - Dès lors, afin de garantir une véritable zone perméable végétalisée et comportant des aménagements paysagers, il y a lieu de renoncer à la piscine ;
 - Bien que la terrasse au niveau du sol et la citerne soient implantés à moins de 5m des limites parcellaires, fixées par le PPAS, ces deux éléments ne rentrent pas dans les caractéristiques;
 - En effet, la terrasse, à même le sol, n'est pas considérée comme une construction et la citerne est enterrée. Bien que cette dernière puisse être considérée comme une construction, la volonté du PPAS de maintenir des retraits latéraux, ne porte que sur un dégagement visuel et non sur la construction d'éléments enterrés qui n'ont aucun impact sur une proximité éventuelle et dommageable pour une vue dégagée des biens voisins;
 - L'accès piétonnier et PMR le long de la façade latérale gauche, bien que répondant aux exigences pour la circulation des personnes à mobilité réduite, il y a lieu de davantage prendre en compte la différence de niveau par rapport à la parcelle voisine, et étudier une reprise des terres ;
- En ce qui concerne les normes pour les personnes à mobilité réduite :
 - Les accès pour personnes à mobilité réduite, visés par le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ont été revus et améliorés;
 - En effet, l'accessibilité PMR de l'appartement au rez-de-chaussée répond aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme et propose une entrée aisée ainsi qu'un emplacement de parking dédié;
 - Bien qu'il soit prévu un ascenseur pour le duplex de l'étage, celui-ci d'une profondeur de 70cm, ne peut en aucun cas permettre l'accessibilité aux chaises roulantes;
 - L'appartement au rez-de-chaussée, reste plus accessible;
- En ce qui concerne les espaces de stockage communs et privés :
 - Considérant que les deux logements comportent chacun une entrée distincte, les dispositions en matière de locaux de stockage privés (caves) et de stockage des vélos, ne sont pas d'application;
 - Cependant le projet propose divers espaces permettant le stockage privé autant des vélos que des caves;
- En ce qui concerne les aménagements intérieurs et l'habitabilité des logements :
 - Les deux logements existants sont maintenus, la demande renonce à l'ajout d'un 3^{ème} logement;
 - La dérogation à l'article 8 du Titre II a également été supprimée, les WC étant séparés des espaces de séjour par des sas;
 - Le niveau du garage est existant et comporte en situation existante de droit, une hauteur de 2,20m et est utilisé tel quel et cette hauteur reste inchangée dans la situation projetée;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) :
 - la répartition des logements est modifiée proposant deux logements en duplex, dont chacun comporte une entrée privative;
 - le lot A, réparti sur le rez-de-chaussée et premier étage, comporte 4 chambres et une superficie plancher de 306m²;
 - le lot B, réparti sur le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage, comporte 4 chambres et une superficie plancher de 285m²;
 - la surface dédiée au logement est augmentée et comporte de belles qualités d'habitabilité pour chacun des deux logements;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - la typologie récurrente de l'îlot et des îlots proches comporte des toitures à versants et une typologie datant des années 1950 et 1960;
 - les modifications telles que projetées, suppriment toute trace de cette typologie architecturale, en proposant une architecture plus contemporaine avec des volumes tranchés, bien que le revêtement en brique corresponde en terme de typologie aux bâtiments environnants;
 - cependant, bien que la typologie proposée tranche dans le contexte bâti environnant, les matériaux proposés sont pérennes, de tonalité claire, avec des menuiseries en aluminium de ton blanc, dessinant élégamment les lignes de cette architecture contemporaine;
 - il y a lieu de préciser la teinte de la brique proposée en privilégiant une teinte beige ;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Article 3 - retrait latéral :
 - bien que la dérogation de 2m, par rapport au retrait latéral, ait été antérieurement accordée au niveau du permis pour la construction de la villa, la transformation lourde de l'immeuble et la rehausse des façades latérales, impacte davantage la parcelle voisine de gauche;
 - cependant, le projet modifié réduit cet impact en proposant un nouveau dernier niveau en retrait de 5m par rapport à la limite latérale de gauche, permettant de ce fait de réduire l'impact et proposer davantage de dégagement;
 - il est cependant à considérer que les transformations lourdes prévues sont davantage impactantes pour la parcelle voisine de gauche, que la villa existante et le projet modifié tend à limiter cet impact;
 - en ce qui concerne la piscine, son déplacement et sa réduction de 60cm, ont permis de la maintenir dans la zone constructible autorisée par le PPAS et de maintenir un retrait latéral de 5m par rapport à la limite mitoyenne de droite;
 - par ailleurs, la terrasse en surplomb au 2^{ème} étage est également réduite, et se limite au volume du niveau inférieur, afin de rester dans le périmètre prévu et propose des bacs plantés en bordure afin de préserver l'intimité et limiter les vues plongeantes sur les parcelles voisines;

En guise de conclusion :

Le projet modifié, de deux logements, répond davantage au bon aménagement des lieux en proposant une meilleure intégration via une limitation de l'emprise, de l'imperméabilisation et via un traitement des façades plus adapté dans le contexte bâti environnant, qui ne suscite, par ailleurs, plus d'objection de la part de la CRMS;

Considérant également qu'au moins 3 dérogations ont été supprimées et une a été limitée, permettant de réduire l'impact de vues plongeantes sur les parcelles voisines;

La demande modifiée est davantage acceptable;

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

- Renoncer à la construction de la piscine et proposer davantage d'aménagements paysagers ;
- Privilégier une teinte beige au niveau de la brique de façade ;
- Solutionner la différence de niveau par rapport à la parcelle voisine de gauche et réaménager le cheminement piétonnier et PMR en conséquence ainsi que les haies de clôtures ;
- Répondre à la condition émise par le service Technique de la Voirie concernant la gestion des eaux pluviales en prenant contact avec le service ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'aménagements au niveau du jardin et de reprise de terres ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur la perméabilité et l'emprise de la parcelle doit être limité ;

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 n°3 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 13/03/2024
Objet n° 16

Dossier 16-47304-2023 - Enquête n° 033/24

Situation : Rue des Griottes 31

Objet : construire une annexe au rez-de-chaussée arrière, placer une lucarne dans le versant arrière, agrandir l'abri de jardin afin d'y inscrire un atelier, mettre en conformité le remplacement des châssis par des châssis sans croisillons et en PVC et l'abattage d'un arbre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47304-2023 introduite en date du 23/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe au rez-de-chaussée arrière, placer une lucarne dans le versant arrière, agrandir l'abri de jardin afin d'y inscrire un atelier, mettre en conformité le remplacement des châssis par des châssis sans croisillons et en PVC et l'abattage d'un arbre sur le bien sis rue des Griottes 31;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPA N° 5-QUARTIER DU KRIEKENPUT approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° II - zone de cours et jardin qui prescrit « *Une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut être tolérée* » en ce que le projet prévoit de transformer la construction secondaire en atelier;
 - non-respect de l'article n° III qui prescrit "B) : *Les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan*", en ce que l'extension souhaitée s'aligne à l'extension du voisin n°29 mais que celle-ci a été construite sans permis (et donc en infraction et ne peut pas être prise comme référence) et en ce que la lucarne proposée s'inscrit contre le mitoyenneté et crée donc une héberge;
 - non-respect de l'article n° III qui prescrit "G) *Toitures : à versants, couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum* » en ce que le projet propose des toitures plates verdurisées pour les extensions;
 - non-respect de l'article n° III qui prescrit « *H) Matériaux extérieurs pour toutes les façades (principales, latérales et postérieures). Soubassement en moellons de grès. Façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires.* » en ce que le projet propose des extensions en bois;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Hauteur qui prescrit " *2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* ", en ce que le projet prévoit d'isoler la toiture et donc de rehausser celle-ci et de ce fait, dépassera la hauteur du faite de la maison mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- demande de végétalisation du mur de la terrasse + crainte par rapport au risque de nuisances sonores (le propriétaire joue de la batterie) en intérieur d'îlot + demande d'amélioration des performances acoustiques entre propriétés (+ vitrages acoustiques de l'annexe en fond de parcelle)

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/11/2023 : dépôt de la demande;

22/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

01/02/2024 au 15/02/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 22/01/2024 et non émis à ce jour;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 22/01/2024 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 maison d'habitation jumelée sur laquelle porte la demande est implantée en recul, le long de la rue des Griottes, dans le tronçon compris entre la rue de la Cueillette et la rue de l'Arbrisseau;
- Le quartier est caractérisé par de petites maisons jumelées et implantées dans des jardins arborés;
- De petites constructions à l'usage d'abris ou de garages se trouvent à l'arrière de ces maisons;
- Les volumes initiaux conservent une typologie analogue, tant dans leur langage que dans leurs matériaux, assurant l'homogénéité de ce quartier;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est adossé à la voie de chemin de fer;
- La rue des Griottes comprend ainsi plusieurs ensembles dont celui de la demande, de gabarit R + toiture;
- Plusieurs habitations voisines ont fait l'objet d'extensions de petite ou moyenne importance;
- Le jardin comprend un très beau couvert végétal formé d'arbres et arbustes;
- La maison mitoyenne jumelle n°29 présente une extension au rez-de-chaussée qui n'a pas fait l'objet d'une autorisation;

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

- La construction d'une extension en façade arrière;
- La construction d'une lucarne et l'exploitation des combles en chambre;
- L'isolation de la toiture;
- La construction d'une extension au niveau de l'abri de jardin existant et son exploitation en pièce polyvalente accessoire au logement (atelier/musique/rangement);
- La mise en conformité du remplacement des châssis de la maison par des châssis en PVC bleu foncé;
- La création d'une zone de terrasse entre les deux bâtiments;

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

- le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant :
 - une salle à manger plus spacieuse et lumineuse en contact avec le jardin;
 - une terrasse agréable et un accès au bâtiment accessoire bien aménagé;
 - une chambre supplémentaire confortable sous une nouvelle toiture isolée;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose des extensions dans le prolongement d'espaces existants dans des gabarits non excessifs;
 - l'extension des pièces de vie se fait de manière respectueuse par rapport à la maison jumelle et n'occasionnera aucun désagréments entre propriété;
 - l'extension désirée au niveau du jardin, par contre, si elle est utilisée en salle de musique pourrait occasionner des troubles de voisinage : il y a lieu de prévoir une isolation acoustique et des châssis triple vitrage pour cette extension;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet se conforme en profondeur au prescrit du PPAS qui autorise une profondeur de 11m pour le bâtiment principal;
 - le projet propose des extensions qui s'inscrivent dans la zone latérale du jardin côté gauche et de ce fait, ne porte pas préjudice à la propriété mitoyenne jumelle implantée à droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- le jardin conservera une belle superficie même après la construction des extensions;
- en effet, le taux d'imperméabilisation passe de 0.16 à 0.22;
- afin d'apporter une amélioration il y a lieu de modifier la matérialité des terrasses afin de les rendre semi-perméable ; réduire la superficie des terrasses situées autour de l'annexe ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle ne possède pas d'emplacement sur la parcelle;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le remplacement des châssis de la maison sans autorisation par des châssis en PVC bleu ne présentant plus les divisions d'origine peut pas s'envisager car ceux-ci appauvrissent les façades de la maison existantes et dénotent avec le reste du quartier qui est particulièrement homogène : il y a lieu de les remplacer lors du remplacement futur par des châssis en bois et qui présentent des divisions similaires à celles d'origine ou à celles des maisons avoisinantes;

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 les dérogations à un PPAS et le non-respect de l'article n° II – zone de cours et jardin qui prescrit « une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut être tolérée » :

- le projet prévoit de transformer la construction secondaire en atelier;
- le PPAS date de 1953 et est obsolète par rapport à cette affectation d'élevage en milieu urbain;
- de plus, de nombreuses extensions ont été autorisées dans ce PPAS en vue d'agrandir les constructions existantes secondaire et en vue de les transformer en atelier accessoire au logement;
- comme mentionné plus haut, si cette extension est utilisée en salle de musique, elle pourrait occasionner des troubles de voisinage : il y a lieu de prévoir une isolation acoustique et des châssis triple vitrage pour cette extension;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations à un PPAS et le non-respect de l'article n° III qui prescrit "B) : Les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan" :

- l'extension souhaitée s'aligne à l'extension du voisin n°29 qui a été construite sans permis (et donc en infraction et ne peut pas être prise comme référence), ce qui entraîne la dérogation :
 - l'extension désirée s'intègre à la situation existante en ce qu'elle s'aligne sur l'extension de la propriété jumelle;
 - de ce fait, elle ne porte pas préjudices à la propriété voisine et permet d'offrir une superficie plus importante aux pièces de vie de cette maison initialement relativement petite;
- la lucarne proposée s'inscrit contre le mitoyenneté et crée donc une héberge :
 - une lucarne dans le versant arrière peut s'envisager mais celle-ci ne peut pas s'implanter sur la mitoyenneté.
 - en effet, il n'y a aucune garantie que les propriétaires voisins construisent un jour une lucarne similaire et l'implantation demandée crée une héberge disgracieuse qui ne peut pas être acceptée : il y a lieu de réduire sa largeur de manière à créer un vide de 60cm entre sa face latérale et la mitoyenneté afin que la lucarne s'inscrive comme un élément en toiture;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations à un PPAS et le non-respect de l'article n° III qui prescrit "G) Toitures : à versants, couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum » :

- le projet propose des toitures plates verdurisées pour les extensions;
- le projet propose une intervention plus contemporaine afin de marquer la différence d'époque entre l'ancien et le nouveau, ce qui est qualitatif;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations à un PPAS et le non-respect de l'article n° III qui prescrit « H) Matériaux extérieurs pour toutes les façades (principales, latérales et postérieures). Soubassement en moellons de grès. Façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires. » :

- le projet propose des extensions en bois;
- les matériaux envisagés sont sobres, et s'accordent avec le reste du bâti. Ils répondent à un système constructif de structure en bois et aux objectifs de développement durable;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique et le non-respect de l'article n°4 - Hauteur qui prescrit " 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut " :

- le projet prévoit d'isoler la toiture et donc de rehausser celle-ci et de ce fait, dépassera la hauteur du faite de la maison mitoyenne;
- l'isolation d'une maison est une démarche écologique à encourager;
- la différence de niveaux entre les deux maisons jumelles sera probablement un jour comblée par les travaux d'isolation des voisins et la symétrie sera alors retrouvée;

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

- réduire la largeur de la lucarne de manière à créer un vide de 60cm entre sa face latérale et la mitoyenneté;
- remplacer les châssis par des châssis en bois qui présentent des divisions similaires à celles d'origine et modifier les plans en conséquence;
- prévoir une isolation acoustique pour l'annexe prévue en fond de parcelle;
- réduire la superficie des terrasses situées autour de l'annexe ;
- changer la matérialité des terrasses afin de les rendre semi-perméables;

Que 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 la largeur d'une lucarne et des matériaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera plus respectueux de son environnement immédiat;

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 et règlement régional d'urbanisme - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.