

Séance du 16 octobre 2024 / Zitting van 16 oktober 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°16-PE-10791-2023
Situation : Avenue Dolez 105A
(Exploiter un immeuble de logements comprenant des chaudières et un parking couvert)
- 2) 198/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.656-2024
Situation : Vieille rue du Moulin 102
(Etendre les espaces au niveau de rez-de-chaussée à la fois, pour créer des pièces de vie convenables, et pour ouvrir la maison vers le jardin, relocaliser la toilette au niveau de sous-sol et agrandir la buanderie)
- 3) 199/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.550-2024
Situation : Avenue de la Pinède 78
(Construire une extension en toiture plate sur un seul niveau en façade arrière d'une habitation unifamiliale, modifier la façade arrière, construire une casquette solaire, remplacer des châssis et isoler les façades par l'extérieur)
- 4) 197/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.631-2024
Situation : Rue Langeveld 78
(Transformer et étendre une villa isolée en vue d'y créer un second logement)
- 5) 201/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.210- 2023
Situation : Chaussée de Saint-Job 482
(Mettre en conformité l'extension de la terrasse avant, étendre le volume de l'habitation en profondeur, reconstruire le dernier étage, modifier les menuiseries en façade avant et réaménager intérieurement la maison unifamiliale)
- 6) 200/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.670-2024
Situation : Rue Beeckman 106D bte 13
(Modifier la destination d'un box de garage en espace de stockage, mettre en conformité le remplacement de la vitrine du commerce (châssis et porte), poser une tente solaire et une enseigne lumineuse)

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.698-2024
Situation : Rue Beeckman 106D bte 11/Rue Xavier De Bue 3
(Mettre en conformité le changement de destination d'un box de garage en espace de stockage, ainsi que le remplacement de la porte dans la vitrine du commerce)

Avis reporté de la CC du 25/09/2024 : Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 8) 172/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47445-2024
Situation : Avenue Bel-Air 20-22
(Isoler, placer un crépi et remplacer des châssis en façade avant et étendre le bâtiment avec l'ajout d'un étage au 3^{ème} et d'une extension d'une chambre au 2^{ème})

Uniquement pour avis de la CC :

- 9) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.657- 2024
Situation : avenue des Ormeaux 16
(Etendre la cuisine pour offrir un espace de vie supplémentaire de 6,1m² à l'arrière, modifier une baie du 1er étage pour retrouver les dimensions d'origine et aménager une piscine extérieure de 8 mètres de long, 3,5 mètres de large et 1,5 mètres de profondeur)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
-

- 10) 202/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.601-2024
Situation : Rue Charles Bernaerts 38
(Démolir un auvent existant (qui couvre une terrasse) et construire à la place une extension afin de prolonger l'espace de vie du logement situé au rez-de-chaussée)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 11) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.683-2024
Situation : avenue Montjoie 169 bte 74
(Mettre en conformité un appartement 3 chambres situé 7^{ème} étage du bloc B (numéro 74))
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
- 12) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.715- 2024
Situation : rue Geleytsbeek 10-12
(Transformer une maison unifamiliale, restructurer le rez-de-chaussée et l'étage et créer une extension en partie arrière du bâtiment donnant sur la cour intérieure existante).
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
-

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 16/10/2024
PE-10791-2023
Objet n°01

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10791-2023
Situation	Avenue Dolez 105A - 105B - 105C - 105D
Demandeur	ACP Avenue Dolez 105A, B, C et D
Objet	Exploitation des chaudières et d'un parking
P.R.A.S.	Zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone verte
Enquête publique	du 02/09/2024 au 01/10/2024 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- il s'agit d'une régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de logements;
- le permis est requis pour une installation de cogénération, deux chaudières et un parking couvert;
- le parking comprend 60 emplacements dont 7 emplacements pour deux roues et 16 boxes;
- dans le parking couvert, il y a la présence de deux bornes électriques;
- le parking est considéré comme un nouveau parking selon l'arrêté du 25 février 2021 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables au parking;
- la ventilation naturelle ne satisfait pas aux conditions de l'arrêté pour que le parking couvert soit considéré comme ventilé naturellement;
- le site comprend un local sécurisé permettant le stationnement de 45 vélos;
- néanmoins les fixations sont de types pince-roues alors que le vadémécum stationnement vélo en Région de Bruxelles-Capitale recommande des fixations de type U inversé ou des râteliers permettant de pouvoir attacher le cadre du vélo;
- le rapport de conformité des installations électriques basse tension est non conforme;
- il n'y a pas de vanne manuelle de coupure de gaz située à moins de 20m de la chaufferie, nécessaire en cas d'incendie;
- le site se trouve à proximité d'un site Natura 2000 (Kauwberg);
- le projet prévoit plusieurs aménagements en faveur de la biodiversité;
- il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique,

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Améliorer les fixations vélos afin de pouvoir attacher le cadre et de supprimer les fixations de type pince-roues simples;
- Installer une vanne manuelle de coupure de gaz à moins de 20 mètres de la chaufferie;
- Respecter les impositions pour la protection de la biodiversité;
- Faire une proposition pour améliorer la ventilation dans le parking couvert ou faire une étude de la qualité de l'air du parking, conforme à l'article 58 et attestant du respect des normes de qualité de l'air de l'article 40;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 16/10/2024
Objet n°02

Dossier 16-47656-2024 - Enquête n° 198/24

Situation : Vieille rue du Moulin 102

Objet : étendre les espaces au niveau de rez-de-chaussée à la fois, pour créer des pièces de vie convenables, et pour ouvrir la maison vers le jardin, relocaliser la toilette au niveau du sous-sol et agrandir la buanderie

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47656-2024 introduite en date du 05/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre les espaces au niveau de rez-de-chaussée à la fois, pour créer des pièces de vie convenables, et pour ouvrir la maison vers le jardin, relocaliser la toilette au niveau du sous-sol et agrandir la buanderie sur le bien sis Vieille rue du Moulin 102;

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° 28ter - PLATEAU AVIJL approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/01/2010 et y déroge;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site du PLATEAU AVIJL, classé par arrêté du 16/05/2014;

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

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

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

- la zone de bâtisse, située dans la continuité d'un front de constructions implantées en ordre fermé, a fait l'objet d'une évaluation appropriée sur les incidences lors de l'élaboration du PPAS n° 28 ter. A ce titre, la continuité du couloir écologique a été renforcée vers le Plateau Avijl, par le biais du site de l'ancienne décharge (zone non aedificandi);
- le projet s'inscrit conformément au prescrit du PPAS, ayant tenu compte de la présence de la zone Natura 2000;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°2.1.2 Implantation qui prescrit "Limite extrême des constructions : Le Plan indique la limite maximale des façades arrières et/ou latérales des bâtiments principaux.", en ce que l'architecte du dossier a intégré la limite de construction arrière dessinée sur le plan du PPAS à son plan d'implantation et qu'il apparaîtrait que la nouvelle extension dépasserait de 50cm du côté gauche et de 70cm du côté droit par rapport à la profondeur maximale autorisée (le plan du PPAS n'étant pas précis quant à la profondeur maximale autorisée);

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

- application de l'article 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 16/09/2024 au 30/09/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- inquiétude par rapport à la rehausse du mitoyen demandée (luminosité/vue etc) + inquiétude d'ordre technique (reprise des eaux de pluie etc)

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/07/2024 : dépôt de la demande;

13/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

16/09/2024 au 30/09/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 13/08/2024 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 :

- La parcelle faisant l'objet de la demande est située en contrebas du Plateau Avijl, le long de la Vieille rue du Moulin, non loin de l'embranchement avec l'avenue d'Andrimont;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande date de 1934 (PU n° 16-8151-1934) et a fait l'objet de transformation/agrandissement en hauteur en 1953 (16-16733-1953) mais présente une superficie limitée de 162m² malgré l'agrandissement en toiture;
- Elle présente un petit gabarit de R+1+toiture à versants avec une lucarne en façade avant (dont les dimensions sont différentes que la lucarne dessinée sur les plans d'archives) et est peu profonde et se compose de 2 pièces en enfilades avec une petite excroissance en façade arrière qui accueille les toilettes du rez-de-chaussée (donnant dans la cuisine) et au 1^{er} étage (en contact avec la salle de bain);
- Les deux maisons mitoyennes présentent des annexes en façade arrière nettement plus profondes que la maison faisant l'objet de la demande et enclave la façade arrière et la terrasse de celle-ci;
- La parcelle accueille un jardin très profond donnant dans le Plateau Avijl. Le Plateau Avijl est fortement en hauteur par rapport au niveau de la terrasse de la maison; En effet, le terrain présente une grande déclivité;
- La façade avant est au Sud et la façade arrière est au Nord;

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

- La construction d'une extension en façade arrière;
- La mise en conformité de la lucarne existante en façade avant dont les dimensions diffèrent légèrement de la lucarne dessinée sur les plans;
- La mise en conformité de la création d'un balcon sur la plateforme des WC accessible depuis une chambre au 2^{ème} étage;

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

- La lucarne en façade avant apparait clairement sur Bruciel en 1996 (les photos avant cette date sont assez floues) : celle-ci peut dès lors faire l'objet d'une régularisation simplifiée puisqu'elle répond aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore grandement les qualités d'habitabilité de cette petite maison :
 - en offrant des pièces de vie aux dimensions plus adaptées à une famille (ici de 2 parents et 4 enfants);
 - en offrant plus de luminosité aux pièces de vie par la mise en place d'une grande baie vitrée en façade arrière et d'un lanterneau prévu sur la nouvelle toiture de l'extension;
 - en offrant une terrasse qui sera moins enclavée et davantage ensoleillée;
 - en offrant une meilleure organisation spatiale au sous-sol et au rez-de-chaussée de cette petite habitation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension proposée est de dimension limitée et **ne déroge pas en hauteur** au Règlement Régional d'Urbanisme ni au PPA qui autorise les extensions en façade arrière :
 - Cette extension nécessite une rehausse du côté de la mitoyenneté du côté droit n°104 d'une longueur de 3,50 et d'une hauteur de 1,35m;
 - Cette rehausse ne longe donc qu'une partie de la toiture (verrière) du voisin qui s'inscrit beaucoup plus en profondeur que l'extension demandée;

- Étant donné l'orientation du terrain, l'extension demandée ne portera que peu préjudice à l'ensoleillement des voisins de droite;
- La demande est légitime étant donné que la maison faisant l'objet de la demande ne présente pas d'extension en façade arrière contrairement à toutes les propriétés à proximité immédiate ;
- la lucarne en façade avant s'inscrit dans le plan de la façade mais cette implantation était déjà identique dans les plans d'origine : la largeur de celle-ci est légèrement différente mais ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en la matière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet n'entraîne pas une modification importante du relief naturel du terrain;
 - le projet ne nécessite aucun abattage d'arbre;
 - le balcon au 2^{ème} étage se conforme au Code civil en matière de servitude de vue et peut être conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'extension se limite à 27m² et le projet n'est donc pas soumis au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux sur la parcelle;
 - le projet prévoit tout de même une citerne d'eau de pluie sous la nouvelle terrasse en vue la réutilisation pour l'arrosage du jardin et des toilettes;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant présente des châssis en bois de teinte bleue, dont la typologie et la teinte correspondent à l'époque de construction de la maison;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS 28ter et le non-respect de l'article n°2.1.2 Implantation qui prescrit "Limite extrême des constructions : Le Plan indique la limite maximale des façades arrières et/ou latérales des bâtiments principaux." :

- L'architecte du dossier a intégré la limite de construction arrière dessinée sur le plan du PPAS à son plan d'implantation et il apparaîtrait que la nouvelle extension dépasserait de 50cm du côté gauche et de 70cm du côté droit par rapport à la limite du PPAS;
- La dérogation est limitée à un débordement de 50 et 70cm, ce qui est négligeable;
- Le voisin mitoyen de gauche présente une extension très profonde qui génère un mur de jardin relativement haut en mitoyenneté qui empêche le soleil de fin de journée d'atteindre la façade arrière et la terrasse existante actuellement;
- Il en va de même du côté droit où la maison accueille également une extension très profonde mais dont la hauteur est moins importante que le voisin de gauche;
- La proposition entraîne une dérogation à la profondeur mineure par rapport au PPAS qui peut s'envisager;
- La proposition s'intègre au cadre bâti environnant et au relief existant entre propriétés en proposant une extension qui s'inscrit en hauteur entre le voisin de gauche le plus haut et le voisin de droite le plus bas tout en restant fortement en retrait en profondeur par rapport aux extensions des deux voisins;

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

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

- L'extension demandée s'inscrit à plus de 60m de la limite avec le Plateau Avijl (jardin particulièrement en longueur) et ne modifiera pas les perspectives à partir de celui-ci;
- Aucun éclairage n'est prévu vers le Plateau Avijl;

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, article n°2.1.2

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 16/10/2024
Objet n°03

Dossier 16-47550-2024 - Enquête n° 199/24

Situation : Avenue de la Pinède 78

Objet : transformer et rénover (énergétiquement) une habitation unifamiliale, construire une extension avec toiture plate sur un seul niveau au rez-de-chaussée en façade arrière, construire une casquette solaire et modifier des baies en façade arrière au rez-de-chaussée, créer une lucarne en versant arrière de la toiture principale, remplacer des châssis et modifier leurs divisions, supprimer les volets existants, isoler les façades par l'extérieur et mettre en conformité les abords (terrasse en façade arrière) et la création d'une lucarne en façade latérale gauche

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47550-2024 introduite en date du 03/05/2024 et complétée le 02/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et rénover (énergétiquement) une habitation unifamiliale, construire une extension avec toiture plate sur un seul niveau au rez-de-chaussée en façade arrière, construire une casquette solaire et modifier des baies en façade arrière au rez-de-chaussée, créer une lucarne en versant arrière de la toiture principale, remplacer des châssis et modifier leurs divisions, supprimer les volets existants, isoler les façades par l'extérieur et mettre en conformité les abords (terrasse en façade arrière) et la création d'une lucarne en façade latérale gauche sur le bien sis avenue de la Pinède 78;

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 et ter - Quartier Sud-Est – approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°4 du permis de lotir n° 22 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date 07/05/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir - PL n°22 du 1963-05-07 :
 - non-respect de l'article II 2) 4°) a) toitures à versants inclinés qui prescrit "a) à versants inclinés de 30° minimum sur l'horizontale et maximum 45°" en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée est recouverte d'une toiture plate;
 - non-respect de l'article II 2) 4°) b) matériaux qui prescrit "b) matériaux : uniquement les tuiles rouges ou fumées, les ardoises naturelles ou artificielles, et le chaume " en ce que l'habillage des lucarnes est prévu en panneaux de type « Trespa » et en ce que le revêtement horizontal de la toiture plate neuve et des lucarnes est prévu en EPDM;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol - PPAS 48 bis et ter :

- non-respect de l'article n°1.3 "Implantation" (OS)", qui prescrit " Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) et en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %) " en ce que l'occupation au sol projetée (OS) est de 18%;
- non-respect de l'article n°1.5 "Aspect et matériaux" en zones d'habitat dans la verdure (1.0)", qui prescrit " Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5 m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60 de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1 m. Les terrasses y sont également autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4m maximum par terrasse. " en ce que la largeur de la lucarne (8,45 mètres) est supérieure à 1,60 mètre et la largeur de la terrasse est supérieure à 4 mètres;
- 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°8 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) qui prescrit " § 2. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. ", en ce que le profil de la lucarne dépasse le profil de la toiture de plus des 2 mètres maximum autorisés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/05/2024 : dépôt de la demande;

14/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/07/2024 : réception des compléments;

13/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/09/2024 au 30/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/10/2024 : 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 résidentiel et est bâti en ordre ouvert;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est cadastrée 4^{ème} division Section H, n°56/2/W/56 (maison) d'une contenance d'après titre récent de 1 a 48 ca et section H, n°56/2/X/56 (parc) d'une contenance d'après titre récent de 11 a 32 ca soit une superficie cumulée totale de 12 a 80 ca;
- Cette parcelle est orientée Nord à rue et Sud côté jardin et présente une déclivité descendante vers le fond du jardin;
- L'habitation unifamiliale est implantée en recul et présente un gabarit R + 1 + combles (toiture à versants);
- Le permis de lotir délivré en 1963 pour le lotissement (PL n°22 du 1963-05-07) prévoyait (indications en plan) pour le lot n°4 (d'une contenance indiquée de 12 a 80 ca - parcelle à front de voirie) concerné par la présente demande :
 - une distance minimum entre la façade latérale de droite et la limite mitoyenne de droite de 4 mètres vers le lot n°3 de droite (= n° de police 161);
 - une distance minimum entre la façade latérale de gauche et la limite mitoyenne de gauche de 9,50 mètres vers le lot n°6 de gauche (= n° de police 189);
 - un recul à l'avant de 6 mètres;
 - une profondeur de parcelle de 40 mètres;
 - une largeur de parcelle à front de voirie de 32 mètres (minimum 20 mètres);
 - une distance minimum entre la façade postérieure et la limite séparative du fond de la parcelle de 26 mètres;
 - il est stipulé dans les prescriptions urbanistiques (article I - généralités - point 2) que les dispositions graphiques du présent plan, qui seraient contraires aux prescriptions, l'emportent sur ces dernières;
- Les prescriptions du PPAS 48 bis et ter mentionnent entre autres que « Point 2.1 - Lotissements existants - Les permis de lotir délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS et non périmés, sont reconduits.»;

- Les prescriptions du permis de lotir (07/05/1963) priment donc car celui-ci est antérieur au PPAS 48bis et ter (02/10/1981 et 29/09/1988);
- Les prescriptions prévues au PPAS 48bis et ter mais non prévues dans le permis de lotir n°22 sont également d'application;
- L'article 94 du CoBAT précise que les prescriptions des règlements régionaux en vigueur (notamment le RRU) ne sont d'application sur le territoire couvert par un permis de lotir que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires du permis de lotir. Les prescriptions sont donc cumulatives si non contradictoires;
- Les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien faisant l'objet de la présente demande :
 - PU n°16-22822-1962 pour la construction d'une villa;
 - PU n°16-37655-2006 pour la démolition et la reconstruction d'une piscine extérieure;
- L'habitation unifamiliale située au n°78 sur laquelle porte la demande présente en situation de droit (plans d'archives du PU n°16-22822-1962) :
 - sous-sol : garage pour 2 emplacements avec réserve, dégagement (provisions), escalier vers rez-de-chaussée, local chaufferie, local à vins;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon et salle-à-manger, cuisine et salle familiale, vestiaire, WC séparé, vestiaire privé et bureau;
 - 1^{er} étage : palier, chambre n°1 principale avec salle de bain n°1 attenante (et WC), chambre n°2, chambre n°3, chambre n°4, chambre n°5, WC séparé, local réserve, salle de bains n°2 (enfants) et escalier vers combles;
 - combles : grenier / salle de jeux;
 - abords : l'accès au garage situé en sous-sol était prévu le long de la limite mitoyenne de droite sur les plans de la situation de droit;
 - implantation : le plan d'implantation mentionne une distance minimum entre la façade latérale de droite et la limite mitoyenne de droite de 9,50 mètres vers le lot n°3 de droite (= n° de police 161) et une distance minimum entre la façade latérale de gauche et la limite mitoyenne de gauche de 4 mètres vers le lot n°6 de gauche (= n° de police 189). Cette implantation telle que dessinée sur le plan d'implantation de la situation de droit est en « miroir » de celle prévue au niveau du plan du permis de lotir n°22 décrit précédemment;
- Il s'avère que la situation existante de fait présente également un plan exécuté en « miroir » (suivant un axe central parallèle aux façades latérales) de la situation de droit (probablement afin de se conformer aux impositions d'implantation du permis de lotir) et qui comprend :
 - sous-sol : garage pour 2 emplacements, couloir cave, escalier vers rez-de-chaussée, cave, local chaufferie et buanderie;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon et salle-à-manger, second salon, cuisine avec zone repas, sas entrée, WC séparé, débarras;
 - 1^{er} étage : palier, chambre n°1 principale avec salle de bain n°1 attenante (et WC), chambre n°2, bureau, salle de douche n°2, WC séparé, chambre n°3 avec salle de bain n°3 attenante (et WC) et escalier vers combles;
 - combles : chambre n°4 et salle de bain ouverte (avec lucarne exécutée a priori sans demande de permis d'urbanisme en façade latérale gauche);
 - abords : l'accès au garage situé en sous-sol se fait donc en situation existante de fait le long de la limite mitoyenne de gauche (alors que l'accès était initialement prévu le long de la limite mitoyenne de droite sur les plans de la situation de droit);
- Les matériaux référencés en situation existante de fait se détaillent comme suit :
 1. parement de façade en crépis de ton gris clair / beige pour les façades du bâtiment principal;
 2. contour de porte en pierre de ton naturel;
 3. revêtement de toiture en ardoises de ton noir, pour la toiture principale à versants;
 4. menuiserie en bois de ton gris;
 5. garde-corps en acier de ton gris;
 6. gouttières et descentes d'eau en zinc de ton naturel;
 7. volets en bois de ton gris;
- Le PU n°16-37655-2006 (démolition et reconstruction d'une piscine extérieure) délivré le 30/01/2007 a autorisé :
 - abords : la démolition d'une piscine circulaire existante et sa reconstruction sous forme rectangulaire et étroite au centre de l'ancien emplacement ainsi que l'aménagement et le réaménagement de diverses terrasses et d'un escalier extérieur à l'arrière de l'habitation. Les

abords ne semblent pas avoir été exécutés conformément au plan du permis d'urbanisme délivré (PU n°16-37655-2006) en ce que la terrasse autorisée contre la façade postérieure avait une longueur de 9,25 mètres alors que la terrasse mentionnée en situation de fait se développe sur toute la longueur de la façade arrière à savoir 18,48 mètres, soit exactement le double de la longueur autorisée sur les plans de la situation de droit;

- Les plans de la situation de fait et projetée présentent en tireté rouge le tracé des limites de la zone d'implantation du permis de lotir et du PPAS. Ces limites ne semblent pas avoir été correctement retranscrites et sont à vérifier / corriger. Ceci étant sans impact eu égard à l'analyse de la présente demande mais ce point devra être corrigé sur les documents graphiques;

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

- La transformation et la rénovation (énergétique) de l'habitation unifamiliale 4 façades;
- La construction d'une extension en toiture plate sur un seul niveau en façade arrière de l'habitation unifamiliale (comprenant la cuisine);
- La modification de la façade arrière (agrandissement de baies) au rez-de-chaussée en ce compris la construction d'une casquette solaire;
- La création d'une lucarne en toiture en façade arrière avec terrasse intégrée à la toiture et la mise en conformité d'une lucarne réalisée en façade latérale gauche;
- Le remplacement des châssis existants (en bois de ton gris) par des châssis en aluminium de ton gris foncé avec modification des divisions existantes et la suppression des volets (en bois de ton gris) existants;
- L'isolation des façades par l'extérieur;
- La mise en conformité des abords (terrasse en façade arrière);

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

- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - sous-sol : garage pour 2 emplacements, couloir cave, escalier vers rez-de-chaussée, cave, local chaufferie et buanderie;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon et salle-à-manger, second salon, cuisine (extension neuve) avec zone repas et local attenant, sas entrée, WC séparé, débarras;
 - 1er étage : palier, chambre n°1 principale avec salle de bain n°1 attenante (et WC), chambre n°2, bureau, salle de douche n°2, WC séparé, chambre n°3 avec salle de bain n°3 attenante (et WC) et escalier vers combles;
 - combles : chambre n°4 avec création d'une lucarne en toiture en façade arrière avec terrasse et salle de bain ouverte;
 - abords : aucune modification n'est envisagée au droit des abords par rapport à la situation existante de fait (hormis la création de l'extension en façade arrière au droit de la terrasse existante - sans augmentation de la surface imperméable);
- Les matériaux prévus en situation projetée se présentent comme suit :
 1. revêtement de façade en enduit sur isolant EPS de ton gris clair pour les façades du bâtiment principal;
 2. revêtement de façade en panneaux en résine (Trespa ou équivalent) de ton gris foncé pour l'extension neuve et la partie de la façade arrière s'étendant sous la casquette neuve au niveau du rez-de-chaussée ainsi que pour l'habillage de la lucarne neuve en façade arrière au niveau de la toiture à versants et l'habillage de la lucarne existante en façade latérale gauche;
 3. revêtement de toiture en ardoises de ton noir, pour la toiture principale à versants;
 4. menuiserie en aluminium de ton gris foncé;
 5. garde-corps en verre trempé transparent pour le garde-corps de la terrasse neuve créée au droit de la lucarne et pour les garde-corps prévus devant les baies avec allèges situées au 1^{er} étage;
 6. gouttières et descentes d'eau en zinc de ton naturel;
 7. contour de porte en pierre de ton naturel;
 8. revêtement de façade en bardage métallique vertical nervuré de ton gris foncé prévu pour l'habillage des trumeaux présents sous la casquette en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :
 - le programme de la maison unifamiliale est maintenu et ne suscite pas de remarque;
 - l'ouverture et la connexion des espaces existants et neufs au rez-de-chaussée par la création d'une extension neuve au niveau de la cuisine en façade arrière permettent d'améliorer les conditions

- d'utilisation de cette zone dédiée à un usage prévu pour une habitation unifamiliale présentant 4 chambres spacieuses (et un bureau);
- l'ajout d'une lucarne neuve en façade arrière permet également d'améliorer le confort et les conditions d'habitabilité de la chambre n°4 (déjà existante en situation de fait) située sous les combles (grâce à un apport supplémentaire de lumière naturelle et une amélioration de la circulation sous pente);
 - en matière d'esthétique, d'implantation et de gabarit :
 - l'extension à toiture plate prévue au rez-de-chaussée s'intègre à la volumétrie et se veut raisonnable tant en hauteur qu'en emprise au sol et n'est pas dérogoire aux prescriptions de l'implantation du permis de lotir;
 - la modification de la façade arrière, l'agrandissement de baies au rez-de-chaussée ainsi que la construction d'une casquette solaire sont harmonieux et permettent une intégration de l'extension neuve par le biais d'une lecture différenciée de ces différentes modifications proposées essentiellement au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble;
 - le gabarit est modifié par l'ajout d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture à versants principale. La lucarne proposée s'intègre au volume de la toiture existante et respecte les proportions générales de l'immeuble et n'entrave pas la lecture du versant arrière. Les matériaux utilisés sont ceux correspondant à un langage de matériaux souvent utilisés en toiture à l'heure actuelle (panneaux de type « Trespa » de ton gris foncé);
 - la lucarne créée dans les combles en façade arrière permet l'aménagement d'une terrasse. Le garde-corps est prévu en verre trempé clair (transparent) et doit être revu afin de placer une structure visible (dans le cadre notamment de la préservation de la biodiversité et de l'entretien);
 - les garde-corps prévus en verre devant les baies avec allèges situées au 1^{er} étage se doivent aussi d'être revus et sont à prévoir en ferronneries ;
 - la mise en conformité de la lucarne qui semble avoir été réalisée sans permis d'urbanisme en façade latérale gauche ne suscite pas de remarque et n'est pas dérogoire;
 - le remplacement des menuiseries extérieures en bois sur l'ensemble des façades par des châssis en aluminium de ton gris foncé avec suppression des divisions existantes peut s'envisager dans le cadre de l'esthétique globale du projet tel que proposé qui présente une cohérence. La suppression des croisillons permet un meilleur apport de lumière naturelle pour les locaux concernés et une lecture plus contemporaine des façades rénovées ;
 - la suppression des volets peut s'envisager eu égard au caractère plus contemporain envisagé pour la rénovation de l'ensemble du bien;
 - en matière de performances énergétiques :
 - l'isolation de l'ensemble des façades par l'application d'un enduit sur isolant de type EPS de teinte gris clair (fort similaire à l'enduit original) est également une démarche à encourager et ne suscite pas de remarque. La compacité ainsi que le caractère simple, tant en volumétrie qu'en composition architecturale, du bien se prête à ce type d'intervention tendant à améliorer les performances énergétiques et à se conformer aux exigences actuellement en vigueur;
 - le bien datant de 1962 ne présentant pas de caractère patrimonial, les interventions proposées en terme d'amélioration des performances énergétiques ne le dénaturent pas et peuvent s'envisager ;
 - en matière d'aménagement des abords, de couvert végétal et d'environnement :
 - la mise en conformité des abords (terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée plus étendue) peut s'envisager et permet le respect d'un aménagement paysager de qualité et n'engendre pas de dérogoire;
 - des colonies de moineaux, martinets et hirondelles sont présentes dans le quartier, ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région, il serait favorable à la biodiversité de ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible et de placer des nichoirs sur le bâti;
 - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation se situe en zone d'accessibilité de type C;
 - l'habitation conserve un garage couvert au sein de l'habitation présentant 2 emplacements pour véhicules et ne suscite pas de remarque;
 - en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- le projet la construction de l'annexe au rez-de-jardin ne présente pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m², ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne l'analyse des motifs d'enquête :
 - Les prescriptions du PPAS 48bis et ter mentionnent que « Point 2.1 - Lotissements existants - Les permis de lotir délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS et non périmés, sont reconduits.»;
 - Les prescriptions du permis de lotir (07/05/1963) priment donc car celui-ci est antérieur au PPAS 48bis et ter (02/10/1981 & 29/09/1988);
 - Les prescriptions prévues au PPAS 48 bis et ter mais non prévues dans le permis de lotir n°22 sont d'application;
 - L'article 94 du CoBAT précise que les prescriptions des règlements régionaux en vigueur (notamment le RRU) ne sont d'application sur le territoire couvert par un permis de lotir que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires du permis de lotir. Les prescriptions sont donc cumulatives si non contradictoires;
- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - En ce qui concerne les motifs d'enquête pour la dérogation au PL n°22 du 1963-05-07 et le non-respect de l'article II 2) 4°) a) toitures à versants inclinés qui prescrit "a) à versants inclinés de 30° minimum sur l'horizontale et maximum 45°" en ce que l'extension prévue au rez-de-chaussée est recouverte d'une toiture plate :
 - la proposition de l'extension prévue au rez-de-chaussée et recouverte d'une toiture plate s'intègre au cadre bâti environnant et correspond au caractère contemporain des interventions proposées de manière globale pour ce projet. La configuration de l'extension à toiture plate permet de conserver la lecture du volume principal existant à laquelle elle vient se greffer en façade arrière et est moins impactante qu'une configuration d'extension qui aurait été équipée d'une toiture à versants inclinés et peut donc s'envisager ;
 - En ce qui concerne les motifs d'enquête pour la dérogation au PL n°22 du 1963-05-07 et le non-respect de l'article II 2) 4°) b) matériaux qui prescrit "b) matériaux : uniquement les tuiles rouges ou fumées, les ardoises naturelles ou artificielles, et le chaume " en ce que l'habillage des lucarnes est prévu en panneaux de type « Trespa » et en ce que le revêtement horizontal de la toiture plate neuve et des lucarnes est prévu en EPDM :
 - l'utilisation des panneaux de résine de type « Trespa » en tant que matériau prévu pour l'habillage des lucarnes est cohérente avec le langage résolument contemporain souhaité pour le projet et peut s'envisager ;
 - l'utilisation de l'EPDM en tant que matériau pour la toiture de l'extension et des lucarnes est inhérent au choix technique d'exécution de toiture plate et peut s'envisager ;
 - En ce qui concerne les motifs d'enquête pour la dérogation au PPAS 48 bis et ter et le non-respect de l'article n°1.3 "Implantation" (OS)", qui prescrit " Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) et en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %) " en ce que l'occupation au sol projetée (OS) est de 18% :
 - la dérogation à l'occupation du sol est mineure et le projet tel que présenté permet de respecter et de maintenir un aménagement paysager verdurisé de qualité et raisonné et peut s'envisager ;
 - En ce qui concerne les motifs d'enquête pour la dérogation au PPAS 48 bis et ter et le non-respect de l'article n°1.5 "Aspect et matériaux" en zones d'habitat dans la verdure (1.0)", qui prescrit " Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5 m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60 de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1 m. Les terrasses y sont également autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4m maximum par terrasse. " en ce que la largeur de la lucarne (8,45 mètres) est supérieure à 1,60 mètre et la largeur de la terrasse est supérieure à 4 mètres :

et

- en ce qui concerne les motifs d'enquête pour la dérogation à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS et le non-respect de l'article n°8 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) qui prescrit " § 2. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. ", en ce que le profil de la lucarne dépasse le profil de la toiture de plus des 2 mètres maximum autorisés :
- la lucarne et la terrasse qui y est liée sont situées en façade arrière et sont de ce fait peu visibles depuis l'espace public. La réalisation de la lucarne n'entrave pas la lecture du versant arrière. D'autres lucarnes de ce type ont été autorisées dans le quartier pour des biens situés dans le même PPAS. Les dimensions et proportions de la lucarne et de la terrasse sont cohérentes par rapport aux dimensions du bâtiment et par rapport à la forme et à la configuration de la toiture existante à versant permettant une intervention qui se veut résolument marquée mais qui est cependant harmonieuse et respectueuse du cadre bâti existant. Les dérogations à l'article n°1.5 du PPAS 48 bis et ter et à l'article n°8 du Titre I du RRU peuvent s'envisager ;

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

- modifier le matériau prévu pour l'ensemble des garde-corps (au droit de la lucarne, au droit des baies au 1^{er} étage et au droit de la terrasse située au rez-de-chaussée, ...) afin de placer une structure visible de type « ferronneries »;
- préciser la légende des matériaux pour les 2 portes de garage - en situation projetée;
- vérifier / corriger le tracé des limites de la zone d'implantation du permis de lotir et du PPAS sur les plans de la situation de fait et de la situation projetée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit essentiellement de modification de matériaux et de corrections en plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les garde-corps vitrés doivent être modifiés;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol (article n°1.3 et article n°1.5), au permis de lotir (article n° II 2) 4°) a) et article n° II 2) 4°) b)) et au règlement régional d'urbanisme (article n°8 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 16/10/2024
Objet n°04

Dossier 16-47631-2024 - Enquête n° 197/24

Situation : Rue Langeveld 78

Objet : transformer et étendre une villa isolée en vue d'y créer un second logement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47631-2024 introduite en date du 25/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une villa isolée en vue d'y créer un second logement sur le bien sis rue Langeveld 78;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°22 - Quartier Langeveld - approuvé par arrêté royal en date du 19/11/1957 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°22 :
 - non-respect de l'article II, 3) qui prescrit « Gabarit: Hauteur maximum des constructions : 1 étage et éventuellement 1 étage dans les combles. » en ce que le projet propose en façade latérale un gabarit de 2 étages complet;
 - non-respect de l'article n°II, 4) qui prescrit « matériaux : 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 allant du blanc au jaune clair. Les bâtiments auront toutes leurs façades exécutées dans une même unité de matériaux. » en ce que le projet prévoit pour la nouvelle extension un bardage en cèdre ajouré (ton naturel), bardage en bois de ton gris foncé/noir et habillage en zinc de ton gris foncé/noir;
 - non-respect de l'article n°II, 5) qui prescrit : « toiture : Les toitures à versants seront recouvertes par des tuiles, des ardoises ou de jonc hollandais ignifugé. » en ce que le projet prévoit au niveau de la nouvelle extension une toiture en zinc de ton gris;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *réception d'un acte notarié civil datant de 1973 + réclamation détaillée sur la non possibilité de déroger aux données essentielles du PPAS + transmission de photos du tilleul en été et fortes craintes quant à sa survie;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/06/2024 : dépôt de la demande;

18/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/07/2024 : réception des compléments;

13/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

16/09/2024 au 30/09/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/10/2024 : 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 défavorable** du Service Vert sera rendu le 15/10/2024 :

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

- Conserver le tilleul implanté à front de rue;
- Modifier le projet afin qu'aucuns travaux de terrassement ne soient effectués dans l'emprise réelle des couronnes des sujets haute-tige alentours.

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- Le projet prévoit la construction d'un volume de bâtisse dans l'emprise de la couronne du tilleul implanté à front de rue.
 - Cet arbre est à maturité, en excellente condition sanitaire et est le plus imposant de la parcelle.
 - La façade du volume projeté s'approche à moins de 3m du tronc du sujet.
 - Des travaux de terrassement seront nécessaires pour la réalisation des fondations de l'extension à plus de 2 m de profondeur, ce qui augmente encore la zone d'emprise du bâtiment et causera d'importants dégâts aux racines du sujet, et ce quelques soient les techniques de fouilles employées.
 - Le chemin d'accès à l'extension projetée nécessitera également un décaissement important entraînant d'autant plus de dégâts aux racines du tilleul.
 - Dans sa version actuelle le projet n'est pas compatible avec la conservation du tilleul.
 - Le sujet vénérable a été planté lors de la construction de la maison, à savoir dans les années 60 lors de l'urbanisation intensive du quartier, et fait partie intégrante de la scénographie du lieu;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sera rendu en cours de procédure;
 - l'avis du Service de l'Environnement 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 typiquement résidentiel, et composé de constructions en ordre ouvert en ce qui concerne l'îlot au sein duquel s'inscrit la parcelle faisant l'objet de la demande et en ordre fermé pour l'îlot situé en face de celle-ci,
- Dans ce quartier, le stationnement est autorisé d'un seul côté,
- Les parcelles sont bordées à l'alignement de haies, de murets ou de massif plantés,
- La maison n°78 sur laquelle porte la demande date de 1961 (PU n°_16-22353-1961) et n'a pas fait l'objet de transformations depuis;
- Elle présente, en façades, des briques peintes, des châssis en bois et une architecture classique avec une façade pignon côté rue,
- Le bâti environnant est assez homogène, plusieurs maisons présentent la même esthétique, ou sont en briques de teintes naturelles;
- La parcelle accueille un beau tilleul visible depuis l'espace public en partie avant droite de celle-ci;
- La parcelle a fait l'objet d'une demande de permis récente (PU n°16-46969-2023) qui n'a pas abouti et qui portait sur :
 - La construction d'une grande extension de 160m² afin d'inscrire 2 logements au sein du volume global répartis comme suit :
 - 1 logement au rez-de-chaussée de plain-pied avec le jardin extérieur;
 - 1 logement en duplex aux 1^{er} et 2^{ème} étages agrémenté de 2 terrasses en façade avant;
 - L'abattage d'un arbre;
- L'avis de la Commission de concertation sur ce projet en date du 30/08/2023 était défavorable pour les raisons suivantes :
 - Le projet ne respectait pas l'emprise maximale autorisée par le PPAS;
 - Le projet prévoyait l'abattage du tilleul;
 - Le projet devait davantage se conformer au prescrit en matière de destination et ne pas proposer des pièces de vies aux étages ayant des vues sur les propriétés voisines sur lesquelles s'implantent des maisons unifamiliales;

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

- Le réaménagement de la maison existante;
- La construction d'un nouveau volume accolé à la façade latérale de droite de la maison existante afin d'y aménager une maison jumelée 3 façades;

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

- Le projet modifié par rapport à la version précédente de 2023 tente de répondre aux remarques émises lors de la Commission de concertation du 30/08/2023, sans réellement y parvenir;
- De plus, un acte notarié de 1973 et un plan de mesurage a été transmis par le biais des réclamations et remets en question la faisabilité du projet. En effet, la nouvelle extension s'inscrit en partie dans la

zone non constructible qui doit être conservée en jardin : il y a lieu de clarifier la situation juridique de la parcelle ;

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

- en matière de programme :
 - Le projet s'inscrit dans une zone accueillant principalement des maisons unifamiliales. Cependant, il existe également des immeubles à appartements dans le cadre bâti environnant. En effet, des immeubles à appartements existent à proximité immédiate : l'immeuble situé avenue Moscicki n°32 comporte 2 logements (PU n°16-22805-1962);
 - Le PPAS précise ceci en matière de destination « Article II.- Zone de construction en ordre ouvert : 1) Destination. L'ensemble du plan particulier est uniquement réservé à la résidence. Seule la construction de villas isolées est autorisée. Aucun commerce, artisanat ou industrie ne peut y être exercé. » : il y a donc une incohérence entre le prescrit et la réalité;
 - Le projet propose l'ajout d'une maison et prévoit l'aménagement sur le terrain de 2 maisons accolées, ce qui répond davantage au prescrit;
 - En effet, les pièces de vie sont implantées au rez-de-chaussée en contact avec des jardins distincts. Il n'y a dès lors pas de vues plongeantes depuis les pièces de vie sur les propriétés voisines, pas de terrasses aux étages et le projet générera par conséquent nettement moins de nuisances entre propriétés que la première mouture;
 - Cependant, étant donné que l'implantation ne permet pas de conserver le tilleul et étant donné l'existence d'un acte civil définissant une zone non aedificandi, l'agrandissement souhaité en partie latérale en vue d'y inscrire un 2^{ième} logement, ne peut se faire dans sa totalité et remet le programme en question;
 - En effet, une extension réduite pourrait s'envisager mais l'augmentation limitée de la superficie ne permettra pas l'aménagement d'une deuxième villa sur le terrain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet ne déroge pas à l'emprise maximale autorisée du PPAS. En effet, l'article n°II, 2) qui prescrit "d) surface bâtie : maximum ¼ de la superficie de la parcelle" et l'emprise passe de 108m² à 138m² sur un terrain de 576m², ce qui fait passer le taux d'emprise de 19 à 24, et donc en dessous des 25% maximum autorisé;
 - Le projet se conforme aux prescrits du PPAS en ce qui concerne les reculs imposés, à savoir 5m par rapport à l'alignement en façade avant, 3m entre la façade latérale et les limites de
 - Cependant, le projet met en péril le tilleul qui doit être préservé et son emprise devra être réduite de manière importante, ce qui ne permet plus le programme souhaité et remet donc en question tout le projet déposé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La note explicative renseigne que projet conserve le tilleul, ce qui est visiblement erroné. En effet, le plan reprend la couronne de l'arbre et l'extension souhaitée s'inscrit sous celle-ci, ce qui ne peut s'envisager;
 - Le projet n'est absolument pas compatible avec la conservation du tilleul, le projet vient décaisser à plus de 2 m de profondeur à moins de 3m du tronc, ce qui aura pour conséquence que l'arbre sera amputé de plus d'un tiers de son système racinaire et, en plus de ne pas y survivre, deviendrait très dangereux;
 - Cet arbre est d'une belle envergure et présente un intérêt pour la biodiversité et le rafraîchissement des villes, enjeu important à l'heure actuelle;
 - De plus, il possède une valeur paysagère importante et est d'essence indigène et son maintien est donc à privilégier;
 - Le projet tel que déposé (extension avec un sous-sol inscrit en partie sous la couronne de l'arbre) risque d'endommager son système racinaire et ne peut pas être autorisé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit de conserver le grand parking existant et de le rendre commun aux deux logements : cette configuration s'apparente à un immeuble à appartement et non à deux villas séparées et s'écarte donc de l'avis précédemment remis;
 - Le projet prévoit un accès en sous-sol pour les deux logements, ce qui n'est pas qualitatif et génère une modification du relief du sol qui n'est pas souhaitable (pente descendante vers la maison) car il entrainera également une intervention trop proche des racines du tilleul : de nouveau, le programme ne semble pas adapté à la taille de la parcelle et ne peut s'envisager;

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

En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°22 et le non-respect

- le projet propose en façade latérale un gabarit de 2 étages complet;
- le volume proposé présente une largeur limitée qui s'apparente à une grande lucarne et peut donc s'envisager;

En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°22 et le non-respect de l'article n°II, 4) qui prescrit « matériaux : 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 allant du blanc au jaune clair. Les bâtiments auront toutes leurs façades exécutées dans une même unité de matériaux. » :

- le projet prévoit pour la nouvelle extension un bardage en cèdre ajouré (ton naturel), bardage en bois de ton gris foncé/noir et habillage en zinc de ton gris foncé/noir;
- cette dérogation pourrait s'envisager. En effet, le projet propose de marquer la différence d'époque de construction tout en conservant la typologie de la maison d'origine;
- de plus, le PPAS date de 1957 et on peut dès lors considérer que la dérogation aux matériaux n'est plus une donnée essentielle du PPAS. En effet, ce type de matériaux n'était jamais mis en œuvre à l'époque;
- afin de ne pas créer des îlots de chaleur, il y a lieu de prévoir des finitions de teinte claire;

En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°22 et le non-respect de l'article n°II, 5) qui prescrit : «toiture : Les toitures à versants seront recouvertes par des tuiles, des ardoises ou de jonc hollandais ignifugé. » :

- le projet prévoit au niveau de la nouvelle extension une toiture en zinc de ton gris;
- de nouveau, cette dérogation pourrait s'envisager du fait que la nouvelle intervention est marquée et que ce parti architectural permet de mettre en valeur la nouvelle intervention tout en mettant en valeur également la maison d'origine;
- de même, il faut privilégier des teintes claires afin de ne pas créer d'îlot de chaleur,

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 16/10/2024
Objet n°05

Dossier 16-47210-2023 - Enquête n° 201/2024

Situation : Chaussée de Saint-Job 482

Objet : mettre en conformité l'extension de la terrasse avant, étendre le volume de l'habitation en profondeur, reconstruire le dernier étage, modifier les menuiseries en façade avant et réaménager intérieurement la maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47210-2023 introduite en date du 02/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'extension de la terrasse avant, étendre le volume de l'habitation en profondeur, reconstruire le dernier étage, modifier les menuiseries en façade avant et réaménager intérieurement la maison unifamiliale sur le bien sis chaussée de Saint-Job 482;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n° 55 "Quartier St.-Job-Benaets" approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/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 du chapitre III.3.3 qui prescrit "Zones de voiries piétonnes", en ce qu'une construction existe sur cette zone;
 - non-respect du chapitre IV.2.1 qui prescrit "Implantation", en ce que la façade avant dépasse le front de bâtisse obligatoire;
 - non-respect du chapitre IV.2.2.A qui prescrit "Volumes et caractéristiques des constructions", en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur maximale autorisée;
 - non-respect du chapitre IV.3 qui prescrit "Travaux de transformation", en ce que le volume de la construction est augmenté;
- 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°3 du Titre I du RRU qui prescrit "Implantation", en ce que la façade avant dépasse le front de bâtisse;
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit "Toiture", en ce que l'extension avant dépasse le profil mitoyen le plus bas de plus de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Plusieurs incohérences administratives sont mises en évidence : absence de signature, données de superficie incorrectes, architecte non reconnu par l'Ordre;*
- *Plusieurs informations sont erronées sur les plans notamment les limites de propriété;*
- *Manque de clarté des infractions réalisées;*
- *Non-respect du Code Civil en ce qui concerne la fenêtre de l'annexe projetée;*
- *L'extension engendre une perte d'ensoleillement et de luminosité pour le voisin mitoyen;*
- *L'extension empêche l'accès aux chambres de visite;*
- *Aucune étude de stabilité n'est fournie quant à l'extension;*

- Cette annexe n'est pas en harmonie avec le reste des constructions environnantes;
- Opposition aux dérogations;
- Le vis-à-vis sera plus important de terrasse à terrasse, et de manière plus importante encore si une terrasse est prévue au premier étage;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 02/10/2023 : dépôt de la demande;
- 11/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 02/07/2024 : réception des compléments;
- 21/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 16/09/2024 au 30/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 16/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 11/10/2024 et émis le 11/10/2024;

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

Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol : accès au domaine public par servitudes

Le Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 55 présente la servitude d'accès aux maisons sises aux numéros 482 à 488 et un espace devant les maisons sises aux numéros 478 à 488 comme "voirie piétonne" : cela signifie que ces espaces sont destinés à accueillir du passage piéton, mais cela ne signifie pas pour autant que ces voies piétonnes doivent devenir publiques. Il faut plutôt considérer que le but du PPAS n'est que de consacrer l'existence de ces servitudes privées au vu de leur nécessité pour la viabilité des biens qui en dépendent.

Ces piétonniers ne sont pas repris à l'Atlas des Communications Vicinales de 1850 et ne font pas non plus partie du réseau des voies ordinaires établies depuis lors par le Conseil Communal car ils ne présentent qu'une utilité purement privée, restreinte aux propriétaires des habitations riveraines.

Les équipements de ces servitudes (pavage, égouttage, adductions d'eau, d'énergies et de télécommunications) doivent être considérés comme privés; l'apposition d'une plaque de rue n'emporte pas reconnaissance d'un quelconque caractère public et ne résulte que d'un souci de faciliter l'identification des habitations.

Même si les servitudes consacrées par le Plan Particulier d'Affectation du Sol ont et gardent un caractère purement privé, il est déconseillé d'y autoriser la construction étant donné que des câbles et conduites y ont été enfouis au bénéfice des riverains, probablement en application des conventions de servitudes réciproques datant de la construction des maisons.

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBra (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment non raccordé à l'égout public, le réseau d'égouttage privé sera corrigé pour en séparer les eaux usées des eaux pluviales, les eaux usées étant envoyées à l'égout via un nouveau raccordement à solliciter auprès de Vivaqua.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.

Quant à la présente demande :

Il semble, selon le plan PU-02, que le bien objet de la demande est déjà raccordé à l'égout public de la chaussée de Saint-Job via une servitude privée établie sur les parcelles voisines.

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 :

- 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);*
- 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;*
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.*

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des

toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Quant à la présente demande :

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

Contacts utiles :

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

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

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

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

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

Principes généraux :

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

Contact : Service Voirie – cellule topographie, tél 02/605.16.35, mvandenbroeck@uccl.brussels.

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

Principes généraux :

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

Contact : reservationdestationnement@uccl.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job est un axe structurant large et structuré en partie par des zones de recul;
- La parcelle sur laquelle porte la demande longe les voies de chemin de fer et se situe en retrait de la chaussée de Saint-Job. La parcelle est accessible via une servitude de passage venant de la chaussée de Saint-Job;
- La maison n°482 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne. Elle fait partie d'un ensemble de 6 habitations implanté de manière significative en retrait de la chaussée de Saint-Job. La maison d'habitation est implantée en bordure de la zone de chemin de fer, et est accessible par une petite venelle depuis la chaussée de Saint-Job (entre le 480 et le 490). La maison a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme délivré le 04/05/2010 (PU n°16-39136-2009) visant à rehausser la toiture, à réaménager l'intérieur et à modifier la typologie architecturale de la maison. La situation de fait présente plusieurs infractions urbanistiques en ce que :
 - Le volume de toiture a été modifié. En effet, le volume de toiture plate a été remplacé par un volume en retrait du plan de façade avec toiture à versants;
 - Le dernier étage accueille 2 chambres et une salle de bain en situation de fait alors qu'en situation de droit, une seule chambre avec dressing et salle de bain a été autorisée;
 - La terrasse en façade avant a été agrandie entraînant un mur de soutènement d'une hauteur de 1,14m;
 - La typologie de la façade avant a été modifiée au niveau des ouvertures de baies et des matériaux de parement et des menuiseries. En effet, en situation existante de fait, la façade est revêtue d'un parement en briques de ton blanc, d'une toiture en tuiles rouge et se compose de châssis en PVC de

ton blanc alors qu'en situation de droit, la façade est revêtue d'un enduit crépi de ton beige et se compose de châssis bois de ton blanc;

- Le gabarit de l'habitation présente en situation existante de fait un Rez+T alors qu'en situation de droit, il s'agit d'un R+1;
- La maison de droite (n°484) présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Toutefois, elle présente un gabarit Rez+Toit à la Mansart. Sa typologie architecturale se compose d'un parement de façade en crépi de ton crème, de menuiseries en bois et d'une toiture en tuiles rouge. Une demande de régularisation (PU n°16-40654-2012) a été délivré pour ce bien. Toutefois; ce permis imposait de démonter le sas d'entrée construit sur la zone de voirie piétonne étant donné que la Commission de concertation l'avait jugé incompatible avec la zone du PRAS;
- La maison de gauche (n°478) présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle présente un gabarit R+1 et une toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un enduit de ton foncé, de châssis de ton gris anthracite. La parcelle sur laquelle s'implante cette maison se compose d'une construction isolée en avant plan;
- La particularité des parcelles accueillant cet ensemble de construction est que le jardin se situe à l'avant de l'habitation;

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

- L'extension en façade avant du rez-de-chaussée;
- La mise en conformité de l'extension de la terrasse en façade avant;
- L'isolation entière de l'habitation;
- La modification intérieure de l'habitation;
- L'aménagement d'une chambre supplémentaire;
- L'aménagement d'un accès à la maison;
- L'aménagement d'une toiture à versants sur une partie en lieu et place de la toiture plate en situation de droit;
- La modification de la typologie architecturale;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par l'ajout d'une chambre et d'une buanderie;
- Le gabarit de la maison est modifié par l'aménagement d'une toiture à versants;
- La typologie architecturale de l'habitation est modifiée par le remplacement de l'enduit extérieur crépi par un bardage imitation brique de ton blanc et la mise en place de tuiles de ton rouge;

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

- Considérant que l'ensemble des 6 habitations s'implante de manière atypique par rapport à la chaussée de Saint-Job c'est-à-dire en retrait de manière significative par rapport à la rue;
- Considérant que ces constructions sont implantées pratiquement en bordure des voies de chemins de fer;
- Considérant, dès lors, que la profondeur de l'arrière de ces constructions est limitée;
- Considérant que la demande vise, entre autres, à étendre le volume habitable en façade avant;
- Considérant que 4 constructions sur 6 présentent une extension en façade avant,
- Considérant que l'habitation présente des dimensions étroites en ce qu'elle bénéficie de 88,50 m² de surface de plancher;
- Considérant que la demande vise à augmenter la superficie de plancher de la maison et atteindre 114,50 m²;
- Considérant qu'afin d'atteindre cette superficie de plancher, le projet propose d'étendre le rez-de-chaussée en dépassant le front de bâtisse obligatoire du PPAS de 2 m;
- Considérant que les actes et travaux tendent à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison et d'en agrandir les espaces de vie;
- Considérant que la zone de voirie piétonne au PPAS est inaccessible le long de ces 6 habitations;
- Considérant que même si les servitudes consacrées par le Plan Particulier d'Affectation du Sol ont gardé un caractère purement privé, des câbles et conduites y ont été enfouis au bénéfice des riverains et ce probablement en application des conventions de servitudes réciproques datant de la construction des maisons;
- Considérant, dès lors que l'extension en façade avant crée un précédent quant à cette zone;
- Considérant, de plus, que l'extension dépasse le front de bâtisse obligatoire au PPAS;
- Considérant que le projet prévoit une buanderie en lieu et place de la cuisine en situation de droit;
- Considérant que la façade arrière longe le talus des voies de chemin de fer ce qui n'offre pas une qualité de vue pour la cuisine;

- Considérant qu'une buanderie étant un espace non-habitable est moins impactée par le talus des voies de chemin de fer;
- Considérant qu'au regard des dimensions généreuses du jardin, la construction d'une terrasse d'une profondeur d'environ 2 m aggrave les dérogations au PPAS sans pour autant que ses dimensions se justifient;
- Considérant que le projet améliore l'intégration du dernier étage par rapport à l'ensemble et permet l'aménagement de 2 chambres respectant les normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la construction d'une toiture à versants améliore l'intégration de l'habitation dans le tissu bâti;
- Considérant que l'isolation de la maison répond à des critères de développement durable;
- Considérant l'é étroitesse de la maison, le projet propose une isolation par l'extérieur ce qui entraîne un dépassement au niveau du plan de façade arrière;
- Considérant que le projet prévoit des menuiseries en bois de ton blanc ce qui est conforme à la situation de droit;
- Considérant que le projet prévoit un bardage imitation brique de ton blanc et la mise en place de tuiles de ton rouge ce qui ne nuit pas à l'ensemble des constructions voisines;
- Considérant que la maison s'inscrit dans un ensemble bâti hétéroclite et que la nouvelle typologie de la maison s'inscrit dans cet ensemble;

Au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation à un PPAS et dérogation au Titre I du RRU :
 - non-respect du chapitre III.3.3 du PPAS qui prescrit "Zones de voiries piétonnes", en ce qu'une construction existe sur cette zone :
 - La PPAS prévoit un accès à l'ensemble de ces 6 constructions via une venelle passant entre les immeubles n°480 et n°490 débouchant sur la maison n°186 et desservant l'ensemble des 6 habitations;
 - La majeure partie des constructions de cet ensemble accueille des constructions dans cette zone de circulation ce qui ne permet pas la circulation des piétons et vélos;
 - Seules 2 habitations sur 4 respectent ce prescrit ;
 - non-respect du chapitre IV.2.1 du PPAS qui prescrit "Implantation", en ce que la façade avant dépasse le front de bâtisse obligatoire et non-respect de l'article n°3 du Titre I du RRU qui prescrit "Implantation", en ce que la façade avant dépasse le front de bâtisse :
 - La majeure partie des habitations (au nombre de 4 sur 6) accueillent des constructions semi-enterrées dépassant le front de bâtisse obligatoire;
 - Toutefois, ces constructions qui sont implantées de manière semi enterrée ne constituent pas la façade avant;
 - Seule, une habitation (n°484) présente une extension en façade avant dépassant le front de bâtisse obligatoire mais il s'agit d'une situation infractionnelle car la situation de droit de ce bien fait état d'un refus de cette extension;
 - Le projet présente une importante dérogation bien qu'elle permette d'augmenter le confort de vie de la maison;
 - non-respect du chapitre IV.2.2.A qui prescrit "Volumes et caractéristiques des constructions", en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur maximale autorisée :
 - le projet dépasse les limites bâtissables d'environ 2 m correspondant à l'extension située au-delà du front de bâtisse obligatoire ce qui accentue davantage cette importante dérogation et empêche d'atteindre les objectifs du PPAS;
 - non-respect du chapitre IV.3 qui prescrit "Travaux de transformation", en ce que le volume de la construction est augmenté :
 - Si l'augmentation du volume du rez-de-chaussée n'est pas acceptable pour les raisons énumérées ci-avant, l'augmentation du volume au niveau de l'étage sous toiture permet l'aménagement de 2 chambres respectant les normes minimales d'habitabilité et la construction d'une toiture à versants qui améliore l'intégration de l'habitation dans le tissu bâti
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit "Toiture", en ce que l'extension avant dépasse le profil mitoyen le plus bas de plus de 3m :

- Dans la mesure où l'extension avant présente une importante dérogation du PPAS et nuit aux objectifs du PPAS, le dépassement en hauteur renforce l'importance de ces dérogations et présente un impact sur le voisin;

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

○ Supprimer l'extension en façade avant au rez-de-chaussée supprimant les dérogations au front de bâtisse du RRU et du PPAS;

○ Abaisser le niveau de la terrasse jusqu'au niveau du jardin;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

○ de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que seules l'extension en façade avant et le niveau de la terrasse ne sont pas envisageables;

○ d'être accessoires en ce que la majeure partie des interventions est envisageable;

○ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

○ de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

○ d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;

○ de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°IV.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 16/10/2024
Objet n°06

Dossier 16-47670-2024 - Enquête n° 200/24

Situation : Rue Beeckman 106D bte 13

Objet : modifier la destination d'un box de garage en espace de stockage, mettre en conformité le remplacement de la vitrine du commerce (châssis et porte), poser une tente solaire et une enseigne lumineuse

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47670-2024 introduite en date du 12/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la destination d'un box de garage en espace de stockage, mettre en conformité le remplacement de la vitrine du commerce (châssis et porte), poser une tente solaire et une enseigne lumineuse sur le bien sis rue Beeckman 106D bte 13;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au RRU en matière de publicité associée à l'enseigne perpendiculaire à la façade;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de publicité associée à l'enseigne :
 - non-respect de l'article n°37 - publicité associée à l'enseigne perpendiculaire à la façade qui prescrit "*§ 1. La publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade n'est pas autorisée en zone interdite. L'enseigne placée perpendiculairement à une façade, peut être autorisée en zone interdite dans les conditions suivantes :1° ne pas être lumineuse*", en ce que le projet propose une enseigne perpendiculaire à la façade lumineuse en zone interdite;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 au 30/09/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *un copropriétaire s'étonne qu'il n'y ait pas eu d'AG à ce sujet;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/07/2024 : dépôt de la demande;

21/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

16/09/2024 au 30/09/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/10/2024 : 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 émis le 20/08/2024 :

Avis favorable à condition de :

- *Se conformer à l'avis du SIAMU;*
- *Se conformer au permis d'environnement PE-10309-2018 délivré par Bruxelles Environnement;*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble (composé de 4 unités) formant l'angle des rues Xavier de Bue et Beeckman présente un gabarit R+5+étage en recul et comprend 56 appartements (dont le logement de concierge) et 58 emplacements de parking suivant le permis d'environnement de classe 1B (PE701.502);
- Il apparaît qu'en réalité il y a 60 emplacements actuellement;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande constitue un des fronts bâtis de la place Jean Vander Elst (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS), tout en étant intégré dans celui de la rue Beeckman;
- Il accueille des commerces au rez-de-chaussée à front de place ainsi qu'un garage couvert en partie arrière, la parcelle étant donc totalement bâtie;
- La vitrine du commerce a été remplacée sans autorisation préalable : la vitrine présente des menuiseries au matériau identique (aluminium) mais la teinte diffère de la teinte des autres commerces implantés au rez-de-chaussée de l'immeuble et les divisions et sections proposées ne correspondent pas aux divisions d'origine mais correspondent au commerce voisin qui a fait l'objet d'une autorisation récente (PU n° 16-45927-2021 : adjoindre un box de garage à un commerce existant, remplacer la vitrine du commerce (châssis et porte), remplacer l'auvent (préexistant), poser une tente solaire en y intégrant le nom du commerce et installer une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade);

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

- L'annexion d'un emplacement de parking couvert (repris n°31 au plan) à la surface commerciale;
- La mise en conformité du remplacement de la vitrine (menuiserie en aluminium de teinte bronze doré);
- Le remplacement de l'auvent par une tente solaire;
- La pose d'une tente solaire;
- Le placement d'une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade;

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

- La demande apporte la preuve que le syndic de l'immeuble a été prévenu de la modification souhaitée;
- Les permis sont délivrés sous réserve des droits des tiers et par conséquent, la transformation ne pourra être mise en œuvre qu'après avoir obtenu l'accord de la copropriété sur la transformation;

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

- en matière de programme :
 - La transformation d'un box de garage en extension de la surface commerciale ne nécessite que quelques travaux non structurels uniquement visibles depuis l'intérieur du garage;
 - De plus, le nombre d'emplacements de parking reste suffisant par rapport au nombre de logements de l'immeuble;
 - L'agrandissement du commerce par l'annexion d'un box de garage situé à l'arrière de celui-ci peut donc s'envisager;
- en matière de sécurité incendie :
 - La présente demande est dispensée de l'avis SIAMU pour ce qui est de la partie urbanistique sur base des points suivants : Chap.2, Art. 2. Points 5° e) et 7° c) de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service Incendie et d'Aide médicale urgente :
 - Le remplacement de la vitrine ne modifie pas les moyens d'évacuation du commerce lui-même dont la surface est inférieure à 50m² et la modification de destination d'un local fait partie d'un ensemble des locaux dont la superficie de plancher ne dépasse 100m².
 - Le projet respecte par ailleurs les exigences du Permis d'environnement précité qui reprenait l'avis du SIAMU à l'époque de l'octroi du PE, à savoir :
 - *Le mur à créer entre le box et le reste du parking (précédemment la porte du box) est un mur en maçonnerie de terre cuite de 180mm d'épaisseur, de classe A1 donc et garantissant EI60.*
 - *Une porte coupe-feu de classe EI30 avec fermeture automatique y sera aménagée.*
 - *Il n'y aura pas de traversées de paroi;*

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.37§1 du titre VI du RRU (enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone interdite) :

- L'enseigne proposée sera identique à celle installée au commerce n°7;
- Celle-ci s'implante en-dessous du balcon du 1^{er} étage et dès lors ne porte pas atteinte aux locaux situés à ce niveau;
- L'enseigne perpendiculaire à la façade telle que proposée est de dimensions limitées (H 60 cm X L 40cm) et sobre dans sa conception;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- La mise en conformité de la vitrine peut s'envisager. En effet :
 - Le commerce n°7 faisant partie du même ensemble a également modifié sa devanture sans autorisation et a supprimé totalement l'imposte vitrée et a par conséquent rompu l'harmonie au niveau de ces rez-de-chaussée commerciaux;
 - L'immeuble dans son ensemble n'est pas remarquable et n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine Bruxellois;
 - Le caractère de l'immeuble est globalement conservé malgré cette intervention;
- La tente solaire est rétractable et de largeur identique à la vitrine et s'intègre donc au rythme de la composition de cette importante façade;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 16/10/2024
Objet n°07

Dossier 16-47698-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Beeckman 106 bte D

Objet : mettre en conformité le changement de destination d'un box de garage en espace de stockage, ainsi que le remplacement de la porte dans la vitrine du commerce

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47698-2024 introduite en date du 02/08/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement de destination d'un box de garage en espace de stockage, ainsi que le remplacement de la porte dans la vitrine du commerce sur le bien sis rue Beeckman 106 bte D;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/08/2024 : dépôt de la demande;

26/09/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

16/10/2024 : 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 émis le 27/09/2024 :

Le service Environnement est favorable au projet car il respecte le PE délivré par Bruxelles Environnement;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble (composé de 4 unités) formant l'angle des rues Xavier de Bue et Beeckman présente un gabarit R+5+étage en recul et comprend 56 appartements (dont le logement de concierge) et 58 emplacements de parking suivant le permis d'environnement de classe 1B (PE701.502);
- Il apparait qu'en réalité il y a 60 emplacements actuellement;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande constitue un des fronts bâtis de la place Jean Vander Elst (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS), tout en étant intégré dans celui de la rue Beeckman;
- Il accueille des commerces au rez-de-chaussée à front de place ainsi qu'un garage couvert en partie arrière, la parcelle étant donc totalement bâtie;
- La porte de la vitrine du commerce a été remplacée sans autorisation préalable : la vitrine présente des menuiseries au matériau identique (aluminium) mais la teinte diffère de la teinte des autres commerces implantés au rez-de-chaussée de l'immeuble et les divisions et sections proposées ne correspondent pas aux divisions d'origine mais correspondent au commerce voisin qui a fait l'objet d'une autorisation récente (PU n° 16-45927-2021 : adjoindre un box de garage à un commerce existant, remplacer la vitrine du commerce (châssis et porte), remplacer l'auvent (préexistant), poser une tente solaire en y intégrant le nom du commerce et installer une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade);

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

- L'annexion d'un emplacement de parking couvert (repris n°29 au plan) à la surface commerciale;

- La mise en conformité du remplacement de la vitrine (menuiserie en aluminium de teinte bronze doré);

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

- La demande apporte la preuve que le syndic de l'immeuble a été prévenu de la modification souhaitée;
- Les permis sont délivrés sous réserve des droits des tiers et par conséquent, la transformation ne pourra être mise en œuvre qu'après avoir obtenu l'accord de la copropriété sur la transformation;

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

- en matière de programme :
 - La transformation d'un box de garage en extension de la surface commerciale ne nécessite que quelques travaux non structurels uniquement visibles depuis l'intérieur du garage;
 - Deux permis similaires ont été récemment délivrés et portent sur la même demande :
 - PU n°16-45927-2021 : adjoindre un box de garage à un commerce existant, remplacer la vitrine du commerce (châssis et porte), remplacer l'auvent (préexistant), poser une tente solaire en y intégrant le nom du commerce et installer une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade;
 - PU n° 16-47670-2024 : modifier la destination d'un box de garage en espace de stockage, mettre en conformité le remplacement de la vitrine du commerce (châssis et porte), poser une tente solaire et une enseigne lumineuse;
 - L'agrandissement du commerce par l'annexion d'un box de garage situé à l'arrière de celui-ci peut donc s'envisager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le service Environnement est favorable au projet car il respecte le PE délivré par Bruxelles Environnement;
- en matière de sécurité incendie :
 - La présente demande est dispensée de l'avis SIAMU pour ce qui est de la partie urbanistique sur base des points suivants : Chap.2, Art. 2. Points 5° e) et 7° c) de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service Incendie et d'Aide médicale urgente :
 - Le remplacement de la vitrine ne modifie pas les moyens d'évacuation du commerce lui-même dont la surface est inférieure à 50m² et la modification de destination d'un local fait partie d'un ensemble des locaux dont la superficie de plancher ne dépasse 100m²;
 - Le projet respecte par ailleurs les exigences du Permis d'environnement précité qui reprenait l'avis du SIAMU à l'époque de l'octroi du PE, à savoir :
 - *Le mur à créer entre le box et le reste du parking (précédemment la porte du box) est un mur en maçonnerie de terre cuite de 180mm d'épaisseur, de classe A1 donc et garantissant EI60.*
 - *Une porte coupe-feu de classe EI30 avec fermeture automatique y a été aménagée*
 - *Il n'y a pas de traverse de paroi;*

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- La mise en conformité de la vitrine peut s'envisager. En effet :
 - L'ensemble des commerces mitoyens ont également modifiés leur devanture sans autorisation et ont supprimé totalement l'imposte vitrée
 - L'ensemble est de nouveau harmonisé par toutes ces interventions successives au niveau des différents commerces situés au rez-de-chaussée de l'immeuble;
 - L'immeuble dans son ensemble n'est pas remarquable et n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine Bruxellois;
 - Le caractère de l'immeuble est globalement conservé malgré ces interventions successives;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 16/10/2024
Objet n°08

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

Situation : Avenue Bel-Air 20 - 22

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

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47445-2024 introduite en date du 29/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une double maison unifamiliale par l'ajout d'un étage sur l'ensemble du bâti, modifier l'aspect des façades visibles depuis l'espace public par la pose d'un enduit sur isolant et le remplacement des menuiseries extérieures, réaménagement de la clôture de la zone de recul sur le bien sis avenue Bel-Air 20 - 22;

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

Vu que le bien est repris à l'inventaire provisoire du patrimoine immobilier depuis 2021 et est inscrit à l'inventaire légal le 19 août 2024;

- La Maison Hou construite en 1949 présente une haute valeur patrimoniale en raison de son intérêt historique, artistique, esthétique et urbanistique;
- L'intérêt historique de cet immeuble vient du parcours et de la carrière de Madame Guillissen-Hoa : Madame Guillissen-Hoa naît en 1916 à Pékin, elle arrive en Belgique durant ses études secondaires et intègre ensuite l'école de La Cambre dont elle finit par être la quatrième femme diplômée en 1938. Elle est toutefois probablement la première femme à réellement exercer le métier d'architecte en Belgique. Après la guerre et son retour de déportation, elle ouvre en 1947 son propre bureau d'architecture et devient conseillère au ministère de la santé publique. Elle conçoit sa première maison, la villa Faniel, avenue de Lancaster à Uccle. La même année elle reçoit la commande du centre sportif de Jambes et devient alors la première femme architecte francophone à avoir obtenu une commande publique. Elle collabore brièvement avec Jacques Dupuis de 1952 à 1956. En 1960, elle signe la Villa La Quinta à Court-Saint-Etienne, l'un de ses chefs-d'œuvre. Elle exécute encore la Maison de la Culture à Tournai de 1968 à 1980, autre œuvre majeure de sa carrière. Cependant la majorité de son œuvre se concentre sur l'architecture domestique et cela car à l'époque, la profession est encore complètement dominée par les hommes;
- Actuellement seules trois de ses réalisations sont protégées, à savoir la bijouterie De Greef, rue au Beurre, 22-26 à 1000 Bruxelles, la maison Steenhout, avenue Napoléon, 57 à 1180 Uccle et l'immeuble dans lequel se situait le logement personnel de l'architecte, rue Langeveld 21 à 1180 Uccle. La bijouterie De Greef ainsi que la maison Steenhout ont été réalisées en collaboration avec l'architecte Jacques Dupuis;
- A l'heure actuelle, une mise en lumière du travail de cette architecte est en cours notamment entre autre, par la thèse d'une étudiante de l'ULB - faculté d'architecture de La Cambre-Horta qui a donné lieu à des conférences et à une présentation de son épreuve intermédiaire le 13 septembre 2022 intitulée : « Simone Guillissen-Hoa (1916-1996), parcours, œuvre et héritage d'une architecte pionnière - un nouveau récit- inclusif de l'architecture moderne en Belgique » et par la publication à venir (fin 2023) d'un ouvrage sur la carrière de Madame Guillissen-Hoa;
- Le style architectural de Madame Guillissen-Hoa se caractérise par un modernisme parfois qualifié de ludique avec un souci du détail, de l'ornement et l'utilisation de la symétrie faisant probablement de cette architecte l'une des figures principales du modernisme belge;
- L'intérêt artistique et esthétique de ce bien est défini par les lignes horizontales fortes des façades avant et arrière (disposition des châssis, les ferronneries, les bandeaux et les corniches). Cette horizontalité est une des caractéristiques majeures de l'architecte;

- L'intérêt urbanistique de la construction d'origine résidait dans la connexion de la zone de recul avec l'espace public;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 - Implantation des constructions et de leur abords qui prescrit " Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. ", en ce que l'isolation avec finitions prévue déborde de 15 cm sur l'alignement;

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, bien que modifié avec l'ajout d'une terrasse avec un claustra, de deux vérandas et d'une grille, et enfin d'un mur de clôture au droit de la zone de recul (voir PU 16-33923-1997 et 16-40745-2012);

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/02/2024 : dépôt de la demande;

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

15/05/2024: réception des compléments;

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

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

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation - report d'avis en attente de pouvoir effectuer une visite sur place;

03/10/2024 : Visite du bien par les membres de la Commission de concertation;

16/10/2024 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis favorable du service de la Voirie émis le 15/10/2024;

Vu l'avis défavorable du SIAMU sollicité en date du 26/07/2024 et émis le 23/08/2024 et joint à la demande;

Vu que les objections portent principalement sur la création du quadruplex;

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, composé de maisons unifamiliales, de petits immeubles à appartements ou d'immeubles plus importants;
- L'avenue Bel-Air, perpendiculaire à la chaussée de Waterloo à hauteur du Bois de la Cambre, comprend ainsi des volumes bâtis très disparates, à l'instar de ceux formés par la maison faisant l'objet de la demande;
- L'immeuble bifamilial n°20-22 sur lequel porte la demande se compose de 2 logements accessibles par la cour avant, au moyen de deux entrées distinctes;
- Le bien faisant l'objet de la demande est enclavé entre deux constructions plus importantes;
- Le logement du n°22 est bâti à front de rue et en limite mitoyenne droite. Il présente un gabarit Rez+2 avec toiture plate, et est composé sur plan d'un hall d'entrée et d'un garage au rez, de deux chambres et d'une salle de bain au premier et, au 2^{ème} étage, d'un grand séjour traversant avec cuisine ouverte côté rue et véranda côté jardin, cette dernière donne accès à une terrasse en toiture du n°20 (construction de gauche);
- Le Logement du n° 20 est bâti en recul par rapport à l'alignement et en mitoyenneté de part et d'autre de la parcelle. Il présente un gabarit Rez +1 et est orienté vers le jardin. Il est composé, au rez-de-chaussée, d'un hall en façade avant et d'un séjour avec cuisine ouverte en façade arrière et, au premier étage, de trois chambres du côté jardin et de 2 salles de bain;

- Ces 2 chambres sont de surface modeste ne répondant pas aux normes d'habitabilité actuelles (7m² en lieu des 9m² et 13m² en lieu des 14m² prévus par le RRU)
- La terrasse est accessible depuis la salle à manger par un escalier latéral et est, de ce fait, très peu utilisée;
- Deux extensions de type véranda ont été construites suite à l'autorisation des permis d'urbanisme 16-33923-1998 et 16-40745-2012;
- La véranda étant assez vétuste, elle ne procure pas un réel attrait vers l'extérieur;
- La maison de droite (n°24) présente un gabarit Rez+2+T dont la corniche et la toiture à versant surplombe le n°20-22;
- L'immeuble de gauche (n°18) présente un gabarit Rez +4, plus haut et plus profond;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est imbriquée dans la parcelle du numéro 18, générant une alcôve non bâtie de 2 mètres de profondeur sur 2,6 mètres de large, servant d'aérât à l'immeuble voisin;
- Le Nord étant situé du côté de l'avenue, la parcelle comprend un beau jardin derrière la maison, jouissant de la bonne orientation Sud;
- Le demandeur a obtenu, par le biais d'un recours administratif, un emplacement de parcage en zone de recul, au vu des qualités de l'aménagement de celle-ci et de son portail, objets du permis d'urbanisme n° 16-33923-1998;

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

- Agrandir le logement côté rue (n° 22) au moyen de deux extensions en toiture : une au 3^{ème} étage et une au 2^{ème} étage (au-dessus du n° 20);
- Réaménager la terrasse du 2^{ème} étage en façade arrière (au-dessus du n°20) et la pose d'un garde-corps vitré;
- Isoler les façades avant et latérale visibles depuis l'espace public;
- Remplacer les châssis;
- Démolir et reconstruire la grille et le mur de clôture de la zone de recul;

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

- La nomenclature du logement orienté jardin reste inchangée (n°20);
- Le programme du projet prévoit l'agrandissement du logement 2 chambres (n°22) pour devenir un logement de 4 chambres avec :
 - L'ajout de 2 chambres et d'une salle de bain au 3^{ème} étage de l'immeuble principal;
 - L'agrandissement du séjour en déplaçant la cuisine dans le nouveau volume sur l'emprise de l'ancienne terrasse (immeuble en retrait);
- Le gabarit est dans son ensemble rehaussé d'un niveau, ce qui réduit la présence des pignons aveugles dans les perspectives de la rue;

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

- La nomenclature des extensions projetée est conforme au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de gabarit et s'uniformise avec le bâti existant voisin;
- Les extensions respectent le RRU Titre 1 article 6, (ne dépassant ni le profil mitoyen le plus bas de plus de 3 mètres, ni le profil mitoyen le plus haut);
- Les extensions proposées respectent la hiérarchie des volumes originels;
- Les agrandissements projetés permettent au logement concerné de se doter d'espaces de vie plus confortables répondants aux normes minimales d'habitabilité;
- La cuisine nouvellement construite permet plus aisément de profiter de la terrasse en lui offrant un accès direct, vu également que ce logement ne dispose pas d'un accès au jardin situé en contrebas;
- La modification de la grille et du mur de clôture par l'ajout d'une grille ajourée augmente la relation de convivialité ainsi que le contrôle social entre habitants et passants. Elle favorise une perméabilité visuelle entre le domaine public et le domaine privé, au bénéfice de l'appréciation de l'immeuble patrimonial;
- L'immeuble étant déjà enduit sur une partie de sa façade avant, un recouvrement en enduit est cohérent avec l'existant sur cette même partie de façade pour autant que les reliefs restent apparents;
- En revanche, l'enduit sur la façade en retrait fait perdre la notion de bi-matérialité du bien existant;
- Au regard des volontés écologiques actuelles et de développement durable en termes d'amélioration des performances énergétiques, les isolations de façades sont des démarches à encourager;
- Le garde-corps vitré en façade arrière accentue l'horizontalité du bâtiment. Ce matériau aurait d'ailleurs pu être utilisé lors de la construction du bâtiment;

- L'horizontalité architecturale de l'ensemble est accentuée par différents éléments du projet (le nouveau garde-corps, l'extension délimitée par deux corniches);

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

○ en matière de programme :

- le projet maintient les deux logements existants;
- seul le logement à front de rue (n°22) voit son programme modifié, passant alors d'un logement composé de 2 petites chambres à un logement de 4 chambres avec 2 nouvelles chambres plus spacieuses. Ses espaces de vie seront déplacés et agrandis afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité;
- la terrasse actuelle en toiture du n°20 est sous utilisée car difficilement accessible depuis le séjour. Le projet facilite cet accès ouvrant le logement vers l'intérieur d'îlot;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- il s'agit d'un projet en rehausse qui s'implante au droit des constructions existantes, les extensions profitent ainsi des pignons en attente;
- les interventions sont assez ponctuelles, la rehausse propose un nouveau couronnement du bâti existant. Afin de diminuer l'impact de l'extension, celle-ci est dessinée comme un petit volume surplombant la corniche en rehaussant la corniche existante. Cependant, celle-ci ne permet pas de distinguer la construction initiale du projet;
- de même, la nouvelle extension au droit du bâtiment en retrait ne permet pas non plus de garder la lisibilité de la construction initiale;
- La rehausse de la corniche crée également un déséquilibre avec le bâti voisin, et perturbe la lisibilité des pleins et des vides des registres inférieurs de la maison;
- l'extension en retrait crée un vis-à-vis avec le voisin du numéro 18 au niveau de l'aérot. Bien que ce vis-à-vis est conforme au code civil, il y a lieu de travailler la façade intérieure de l'aérot afin de limiter l'impact sur le voisin (teinte de façade, végétalisation,...);
- l'isolation de la façade avant brise la continuité du front bâti dans la rue. Cependant, les volumes de la rue étant disparates, cela ne génère pas d'incidence réelle au niveau de la perspective;

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

- la démolition et reconstruction de la grille et mur de clôture tend à reconnecter la zone de recul avec l'espace public. La nouvelle grille reste cependant trop peu ajourée que pour recréer une véritable reconnexion. Il y a lieu de prévoir une hauteur maximale de 1,6m et un ajourage d'au moins 50% de la superficie de la clôture, permettant une perméabilité visuelle sur la parcelle depuis l'espace public;
- la place de parking est orientée Nord, elle a été obtenue lors du permis 16-40745-2012. Bien que légèrement aménagée la zone de recul reste trop minéralisée. L'aménagement paysager de cet espace en le perméabilisant et le végétalisant est à encourager;
- l'aménagement du jardin privatif est maintenu;
- la terrasse supérieure, mieux accessible de par la création de l'extension, est orientée Sud, vers le jardin.
- la création de nouvelles toitures végétalisées est à encourager;

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

- la maison dispose d'un garage privatif, et d'un emplacement de stationnement aménagé dans la zone de recul;
- des emplacements vélo sont prévus dans le garage du logement n°22, ce qui permet de valoriser les modes de déplacement actifs;

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

- l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- il y a néanmoins lieu de prévoir la végétalisation des toitures plates afin de temporiser le débit d'eau de pluie se déversant à l'égout;
- la zone de recul devant être réaménagée, la pose d'une citerne de récupération d'eaux de pluie enterrée serait vivement recommandée dans cette zone;

○ en matière d'aspects patrimoniaux et architecturaux :

- Bien que reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier, diverses modifications ont été apportées à l'immeuble (remplacement des châssis en pvc, le placement de 2 vérandas, l'aménagement d'une terrasse et d'un claustra, l'attribution du parking en zone de recul ainsi que l'installation de la grille et du mur de clôture) dénaturant ainsi le projet d'origine de l'architecte Guillisen-Hoa;

- Le bâtiment a également souffert de la construction de ses bâtiments voisins, l'enclavant entre 2 volumes plus haut;
- L'intérêt artistique et esthétique de ce bien défini par les lignes horizontales fortes des façades avant et arrière, bien que partiellement perdu, est valorisé de par le maintien de la disposition des châssis, des ferronneries, des bandeaux et de corniches en saillie;
- Une volonté de respect de la situation d'origine est présente dans le projet;
- Au niveau du bâtiment principal, une seconde corniche est ajoutée au niveau du toit plat afin de demeurer dans le même esprit que le bâtiment existant, la nouvelle extension accentue ainsi l'horizontalité du projet;
- Afin d'accentuer l'horizontalité et diminuer l'impact du nouveau volume la corniche est rehaussée;
- Cette rehausse génère cependant un déséquilibre avec le bâti voisin en le surplombant, de plus la partie pleine sous l'acrotère est alors trop conséquente par rapport au bâtiment existant;
- L'intervention d'extensions reste mesurée et n'écrase pas la typologie du bâtiment existant;
- En façade arrière, au deuxième étage, la nouvelle extension remplace la véranda existante accentuant également l'horizontalité du projet;
- Le bandeau de béton de la façade avant en retrait de la rue est un élément représentatif de l'architecture de Guillisen-Hoa et est à préserver;
- Les grilles et gardes corps sont maintenus et contribuent au maintien de l'esprit de conception du bien et de la typologie liée à son époque;
- Les châssis en pvc actuels seront remplacés par des menuiseries en aluminium, en vue d'être plus performants. Leur dessin sera fin, de teinte blanche, tentant de se rapprocher du dessin d'origine, vu sur les photos d'époque;
- La double matérialité brique - enduit en façade de l'immeuble en retrait est une caractéristique de la construction d'origine qu'il importe de maintenir;
- L'isolation de la façade à front de rue et latérale ne crée pas d'incidence négative sur le projet et respecte les caractéristiques patrimoniales d'origine de l'ensemble bâti, le matériau de finition étant l'enduit comme en situation existante;

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 publique, relatif à la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) :
 - Les façades avant sont orientées nord;
 - Le bâtiment a été construit avec les technologie d'après-guerre, les murs sont ainsi peu épais et subissent les variations de température extérieurs;
 - L'isolation de la façade avant est une démarche écologique à encourager;
 - Afin de répondre aux exigences PEB en vigueur, le complexe enduit sur isolant présente une épaisseur totale de 15 cm en lieu et place des 14cm prévus par l'arrêté de minime importance;
 - Les reliefs des façades actuels doivent également apparaître après l'isolation;
 - Cette isolation génère un alignement discontinu en voirie, cependant le gabarit des différents bâtis de la rue étant disparate, il n'y a pas une perte de perspective;
 - L'enduit de teinte claire reste le matériau de finition comme en situation existante;
 - Afin de maintenir les qualités intrinsèques du bâtiment, il y a lieu de prolonger l'isolation jusqu'au sol;
 - L'isolation par l'intérieur ne peut être envisagée étant donnée la petite dimension des pièces existantes et la perte probable de leurs qualités patrimoniales, de plus, dans le cas d'une isolation par l'intérieur, un bon nombre de pont thermique serait généré au droit des points de contact entre les murs de séparation des différentes pièces et la façade avant;
 - Largeur des trottoirs étant suffisante, l'isolation n'engendre pas d'impact négatif sur le passage des piétons;
 - Le placement de fourreaux et/ou goulotte en attente est à prévoir pour le passage éventuel ultérieur des régies;
 - L'enduit n'étant pas un matériau pérenne, il a lieu de placer un soubassement en pierre bleue dans l'alignement ou en débord de l'isolant;

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 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- Le bâtiment a souffert de nombreuses transformations, celles-ci sont en partie restituées afin de revaloriser le travail de Guillisen-Hoa et sont prévues dans le respect du bien initialement construit;
- Les gardes corps métalliques seront démontés et reposés pour la pose des isolants;
- Les châssis pvc actuels seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte blanche, tentant de se rapprocher du dessin d'origine. Il en est de même pour la porte fenêtre côté cuisine de l'extension, qui recevra également un garde-corps métallique, s'alignant avec les portes d'entrée et de hall des étages inférieurs.
- Il y a lieu de replacer des seuils en pierre bleu au droit des châssis remplacés;
- Une seconde corniche est ajoutée au niveau du toit plat afin de demeurer dans le même esprit que le bâtiment existant, la nouvelle extension accentue ainsi l'horizontalité du projet;
- La rehausse de la corniche et la nouvelle extension au droit du bâtiment en retrait ne permettent pas non plus de garder la lisibilité de la construction initiale, il y a dès lors lieu de différencier le projet de la construction d'origine;
- Le maintien de la corniche est à prévoir pour garder les caractéristiques patrimoniales du bâtiment;
- La rehausse désenclave le bâtiment, lui redonnant un nouveau souffle et le mettant plus en valeur;
- L'horizontalité générale est également accentuée en façade arrière par la démolition de la véranda du 2^{ème} étage et la construction de l'extension;
- Concernant la façade en retrait (n°20), il y a lieu de maintenir les éléments suivants afin de conserver les caractéristiques patrimoniales du bâtiment, témoins la période de l'intervention de l'architecte Guillissen-Hoa : le bandeau de béton, la matérialité des briques peintes en ton clair.

En guise de conclusion :

Bien que la construction d'extension en rehausse de l'habitation, l'isolation en façade avant et le remplacement de la grille de clôture soient envisageables, ceux-ci ne peuvent se faire au détriment des caractéristiques architecturales du bien d'origine. Il y a lieu de revoir le projet dans sa globalité en tenant compte de ce qui précède;

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 16/10/2024
Objet n°09

Dossier 16-47657-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue des Ormeaux 16

Objet : étendre la cuisine pour offrir un espace de vie supplémentaire de 6,1m² à l'arrière, modifier une baie du 1^{er} étage pour retrouver les dimensions d'origine et aménager une piscine extérieure de 8 mètres de long, 3,5 mètres de large et 1,5 mètres de profondeur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47657-2024 introduite en date du 05/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre la cuisine pour offrir un espace de vie supplémentaire de 6,1m² à l'arrière, modifier une baie du 1^{er} étage pour retrouver les dimensions d'origine et aménager une piscine extérieure de 8 mètres de long, 3,5 mètres de large et 1,5 mètres de profondeur sur le bien sis avenue des Ormeaux 16;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 19 - Avenue Winston Churchill - approuvé par arrêté royal du 06/05/1983 et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de 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 :

05/07/2024 : dépôt de la demande;

30/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/08/2024: réception des compléments;

26/09/2024: accusé de réception d'un dossier complet

16/10/2024 : 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 s'inscrit la demande est mixte;
- L'avenue des Ormeaux, quant à elle, accueille principalement des immeubles de logement;
- Elle s'inscrit entre l'avenue Messidor et l'avenue Brugmann;
- La maison 3 façades faisant l'objet de la demande date de 1904 (PU n° 16-4090-1904) et est particulièrement élégante, tant en ce qui concerne sa façade qu'en ce qui concerne ses décors intérieurs;
- Celle-ci est reprise à l'inventaire légal du patrimoine Bruxellois;
- Elle a connu une petite modification en 1939 (PU n°16-11679-1939);
- Cette maison donne sur un beau jardin de ville;

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

- La construction d'une petite extension au niveau de la cuisine;
- La modification d'une baie du 1^{er} étage afin de retrouver les dimensions d'origine;
- L'aménagement d'une piscine de 28m²;
- La mise en place d'un abri de jardin de 9m² ;

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

en matière de programme :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison :

- en offrant un espace coin déjeuner dans la cuisine;
- en offrant une extension vitrée apportant beaucoup de lumière naturelle à la cuisine;
- en offrant un nouvel espace orienté vers le jardin particulièrement élégant;
- L'abri de jardin n'est pas soumis à demande de permis d'urbanisme, cependant, celui-ci s'inscrit sous la couronne de l'arbre à haute tige en fond de parcelle : il y a lieu de ne pas inscrire celui-ci sur une dalle en béton afin de préserver l'arbre ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet se conforme au PPAS n°19 dans lequel il s'inscrit en ce que l'article 4.1. HABITATIONS EXISTANTES qui précise « *Les constructions existantes à affectation d'habitation dans la zone de jardins à l'entrée en vigueur du plan particulier d'aménagement peuvent être transformées ou reconstruites, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant.* » :
 - Le projet augmente le volume de 808m³ à 825m³, ce qui est très limité.
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le PPAS autorise la construction de piscine en zone de jardin (*article 4.0. ZONES DE JARDINS : Ces zones sont destinées à recevoir un aménagement paysager à usage privé affecté au jardin d'agrément ou potager. Elles sont libres de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscines, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone. Ces zones sont plantées sur 50% minimum de leur surface.* »);
 - La construction de celle-ci se conforme donc au PPAS en ce que le jardin conserve une belle superficie;
 - Considérant que les dimensions de la piscine projetée sont celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial et conforme à la fonction récréative des jardins;
 - Considérant qu'un tel usage n'est pas susceptible d'occasionner de troubles de voisinage;
 - Considérant que l'emprise des travaux et l'imperméabilisation du terrain se limitent à la surface occupée par la piscine et sa margelle;
 - Considérant que le projet ne nécessite aucune modification du relief du jardin ni abattage d'arbre et ne s'accompagne d'aucune autre construction extérieure, les installations techniques étant localisées au sous-sol de la villa;
 - Il y a lieu de veiller à planter la piscine en dehors de la couronne de l'arbre à haute tige existant en fond de parcelle de manière à préserver son système racinaire ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage : le service de l'environnement a émis les remarques suivantes :

Considérant que :

- *la demande porte sur la construction d'une piscine;*
- *les installations techniques seront placées dans la cave de la maison;*

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

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

Avis favorable à condition :

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

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- La nouvelle extension s'inscrit totalement dans le langage de la maison d'origine et peut s'envisager;
- La modification de la baie au 1^{er} étage est également davantage respectueuse de la bâtisse et peut également s'envisager;

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

- Se conformer à l'avis du service de l'Environnement :
 - *de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;*
 - *de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;*

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 16/10/2024
Objet n°10

Dossier 16-47601-2024 - Enquête n° 202/24

Situation : Rue Charles Bernaerts 38

Objet : démolir un auvent existant (qui couvre une terrasse) et construire à la place une extension afin de prolonger l'espace de vie du logement situé au rez-de-chaussée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47601-2024 introduite en date du 11/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un auvent existant (qui couvre une terrasse) et construire à la place une extension afin de prolonger l'espace de vie du logement situé au rez-de-chaussée sur le bien sis rue Charles Bernaerts 38;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 le nouveau volume dépasse le profil le plus profond de 1,34m et le profil le moins profond de 3,94m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2024 et jusqu'au 30/09/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

11/06/2024 : dépôt de la demande;

18/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/07/2024 : réception des compléments;

14/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Mobilité;

16/09/2024 et jusqu'au 30/09/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/10/2024 : 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 14/08/2024 et émis le 19/08/2024 :

Considérant le projet à savoir :

- *Suppression d'un auvent et l'espace sous cela afin de construire une extension qui permettra d'augmenter l'intérieur de la maison + nouvelle toiture légèrement plus haute que l'auvent supprimé*
- *Construction d'une baie vitrée sur cette extension pour passage de l'intérieur vers le jardin*

- La finition extérieure sera réalisée à l'aide d'un crépi de teinte blanche pour homogénéiser la composition de la façade arrière de l'ensemble du bâtiment

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

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

Avis favorable à condition d'infiltrer les eaux du pan arrière de la toiture existante et celles de la nouvelle toiture dans le jardin; De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;

Nichoirs martinets

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

Nichoirs moineaux

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

Nichoirs rouges-queues :

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/08/2024; Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- o Dans ce quartier, la rue Charles Bernaerts est une petite artère qui lie la chaussée d'Alseberg à la rue de la Fauvette. Elle est bordée par des constructions présentant un gabarit variant entre un R + 2 + toiture et un R + 3 +toiture, une façade avant composée d'un revêtement majoritairement en brique avec un soubassement en pierre et des châssis ton blanc (majorité);
- o La parcelle cadastrée Section E, n°82E11, sur laquelle porte la demande est peu profonde et présente une superficie de 170m². Sur celle-ci, s'implante une maison à l'alignement avec une superficie de 87m² au sol;
- o La maison mitoyenne n°38 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + 2 + toiture plate, une façade avant composée d'un revêtement en brique, d'un bow-window au niveau du premier et du second étage et de châssis ton blanc;
- o **Historique :**
 - o Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-14268-1949. Les plans introduits présentent un aménagement comme suit :
 - Le sous-sol est aménagé en 3 espaces de provisions, 3 espaces de stockage de charbon et des vides en façade arrière;
 - Le rez-de-chaussée est aménagé en un hall d'entrée commun, un garage et un appartement à une chambre où la chambre est située en façade avant et les espaces de vie en façade arrière;
 - Le premier étage et le second étage sont aménagés en un appartement à deux chambres où les espaces de vie sont également situés en façade arrière;
 - Les logements bénéficient d'une terrasse située en façade arrière dans le prolongement de la cuisine;

- Le permis d'urbanisme 16-18456-1955 ne concerne que le rez-de-chaussée. Il a autorisé le changement d'utilisation du garage en une chambre, transformant ainsi l'appartement à une chambre en un appartement à deux chambres; La porte de garage a également été transformée en une fenêtre;
- La maison voisine de droite (n°40) présente un gabarit R + 1 + une toiture mansarde. La façade avant présente une lucarne dans le plan de façade, un revêtement en brique et des châssis foncés;
- La maison voisine de gauche (n°36) présente un gabarit similaire à la maison concernée par la demande et une façade avant composée d'un revêtement en brique, de châssis blancs et d'une porte blanche de garage;

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

- Démolition d'un auvent recouvrant une terrasse située en façade arrière;
- Construction d'une annexe en lieu de place de la terrasse existante;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme ne concerne que le niveau du rez-de-chaussée, aménagé en un appartement à deux chambres;
- En terme de programme, aucune modification ne sera effectuée; toutefois, la cuisine sera ouverte sur le séjour;
- En terme de gabarit :
 - la terrasse située en façade arrière, est recouverte par une toiture composée de verre armé qui occupe la largeur totale de la façade arrière et une profondeur variant entre 1,95m le long de la limite mitoyenne de gauche et 2,96m le long de la limite mitoyenne de droite;
 - cette terrasse couverte par un auvent sera démolie et remplacée par une annexe présentant un gabarit R + toiture plate;
 - ce nouveau volume sera réalisé en structure bois et isolée et recouverte d'enduit blanc; deux grand châssis seront placés afin d'apporter de la lumière naturelle dans le nouveau séjour;
- En terme de gestion des eaux de pluie :
 - Le système de gestion des eaux de pluies et des eaux usées n'est pas dissocié au sein de l'immeuble. Il s'avère dès lors peu propice, vu les accords à obtenir des autres propriétaires et les travaux engendrés, de revoir l'ensemble de la gestion des eaux ;

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

- La construction de l'annexe en façade arrière peut s'envisager au regard du caractère étroit du séjour;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - l'annexe construite en façade arrière dépasse la construction la moins profonde de 3,945m et la construction la plus profonde de 1,345m;
 - cette construction apportera une amélioration en terme d'espace et de confort en ce que la superficie du séjour + cuisine passera de 24,5m² à 39,2m²;
 - cette modification permet de respecter la réglementation en vigueur aujourd'hui en matière de superficie des espaces d'habitation et d'apport d'éclairage naturel ;
 - le projet est conçu constructivement de manière privative ;
 - considérant que cette construction ne porte pas atteinte au voisinage;
 - cette dérogation peut s'envisager;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°4 du titre I.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 16/10/2024
Objet n°11

Dossier 16-47683-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Montjoie 169

Objet : mettre en conformité un appartement 3 chambres situé 7^{ème} étage du bloc B (numéro 74)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47683-2024 introduite en date du 18/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un appartement 3 chambres situé 7^{ème} étage du bloc B (numéro 74) sur le bien sis avenue Montjoie 169;

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

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du Parc Montjoie inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 10/09/1998;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de 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 :

18/07/2024 : dépôt de la demande;

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

13/08/2024 : réception des compléments;

26/09/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/09/2024 et non émis à ce jour;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales, de petites immeubles de logement, à l'exception des immeubles de logement de très grand gabarit faisant l'objet de la demande;
- Ceux-ci ont été construit en 1963 (PU n° 16-23051-1963 : la démolition de 8 maisons et la construction de deux immeubles) et constitue le « Parc J.F. Kennedy : un immeuble est situé avenue Montjoie 167-169-171 et l'autre immeuble est situé avenue Winston Churchill 161-163;
- Il apparait que ceux-ci ont construits de manière légèrement différentes que sur les plans d'origine : la répartition des logements diffère, la dimension des baies ne correspond pas toujours et une piscine a été construite entre les deux bâtiments sans demande de permis (celle-ci est visible sur Bruciel depuis l'origine également);

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

- La mise en conformité d'un appartement 3 chambres situé 7^{ème} étage du bloc B (numéro 74);
- La répartition du logement à l'étage : en situation de droit, il s'agit de quatre flats, alors que dans la situation de fait, il s'agit d'un seul grand appartement avec terrasses;
- La superficie de l'appartement ne correspond pas à la situation de droit;
- L'emplacement de la terrasse en façade ouest;
- L'emplacement et la forme de la terrasse en façade est;

- La position des murs porteurs intérieurs ne correspond pas à leur emplacement dans la situation de droit;
- La forme de l'escalier;
- Le remplacement de châssis en PVC en 2017 qui ne correspond pas au châssis de la situation de droit;

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

- Les transformations apportées datent de l'origine de la construction et offrent un logement spacieux et agréablement aménagé;
- L'appartement concerné par la demande présente donc une superficie davantage confortable que les petits logements initialement prévus;
- Le projet ne modifie pas le volume de l'immeuble, les modifications étant essentiellement intérieures et la superficie de logement est maintenue au sein de l'immeuble;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation et l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- L'ensemble des façades de l'immeuble est cohérent;
- Toutes les modifications apportées ont été réalisées à l'origine de la construction;
- Le remplacement du châssis par un châssis en PVC (2017) n'est pas très qualitatif au sein d'un bâtiment repris à l'inventaire. Les châssis sur les plans d'origine sont repris dans la légende en bois vernis;

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

- Prévoir des châssis en bois lors du prochain remplacement et le spécifier sur les plans;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que un châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage qualitatif dans le futur;

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 du CoBAT, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 16/10/2024
Objet n°12

Dossier 16-47715-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Geleytsbeek 10/12

Objet : transformer une maison unifamiliale, restructurer le rez-de-chaussée et l'étage et créer une extension en partie arrière du bâtiment donnant sur la cour intérieure existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47715-2024 introduite en date du 13/08/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale, restructurer le rez-de-chaussée et l'étage et créer une extension en partie arrière du bâtiment donnant sur la cour intérieure existante sur le bien sis rue Geleytsbeek 10/12;

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 :

- 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 :

13/08/2024 : dépôt de la demande;

26/09/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

16/10/2024 : 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, et bâti en ordre fermé ou semi ouvert,
- Le tronçon de la rue Geleytsbeek le long duquel se situe la demande fait partie d'un bâti ancien, et comprend des maisons bâties au début du XX^{ème} siècle, de type ouvrières, de petites dimensions, constituées sur plan de 2 pièces en enfilade, et de gabarit R+1+Toiture à versants pour la plupart;
- La maison faisant l'objet de la demande fait partie d'un ensemble de 3 maisons (n°6, n°8 et n°10/12) qui présentent des gabarits inférieurs de type R+toiture à versants, et sont composées sur plan de 1 pièce principale au rez-de-chaussée et d'annexes multiples;
- La maison faisant l'objet de la demande (n°10/12) constitue la maison d'about et présente donc un pignon et les façades arrières (du corps de maison principal et des annexes) visibles depuis la rue Geleytsbeek qui mène au n°14A à n°14^E et au n°16 A au n°16 G;

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

- La rénovation/restructuration des espaces intérieurs de la maison / la création d'un nouvel escalier;
- La construction d'une extension (agrandissement du salon) donnant sur la cour;
- L'isolation des façades arrières et de la façade latérale;
- Le remplacement des châssis;
- La création d'un accès en toiture à la toiture plate de l'extension;

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

- en matière de programme :
 - le projet dans son ensemble améliore les qualités d'habitabilité de cette maison :
 - en offrant des espaces de vie mieux agencés et ouverts sur l'espace extérieur;
 - en offrant un accès aux pièces de nuit plus confortable;
 - en offrant une enveloppe mieux isolée;
 - en offrant un espace vélo à cette maison dépourvue de garage;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- l'extension au rez-de-chaussée s'inscrit entre le corps de maison principal et l'annexe arrière et ne déroge pas au règlement régional d'urbanisme en matière de gabarit et implantation;
- la nouvelle extension et sa grande baie vitrée peut s'envisager. En effet, esthétiquement, elle peut rompre avec le bâti ancien afin de marquer la différence d'époque de construction;
- la nouvelle lucarne en façade arrière ne déroge pas non plus au RRU en matière de hauteur ni de largeur mais est peu esthétique et peu intégrée au bâtiment ancien : il y a lieu de la déplacer du côté de la chambre 2 et de prévoir une lucarne qui reprends la typologie des châssis d'origine de cette petite bâtisse ouvrière ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la toiture plate rendue accessible peut s'envisager étant donné l'orientation de la parcelle et manque d'ensoleillement de la cour existante et du petit jardinet au rez-de-chaussée ;
 - cependant, celle-ci doit se conformer au code civil : il y a lieu de prévoir un recul de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
 - il y a également lieu de prévoir une toiture verte sur la partie non accessible liée au recul nécessaire pour être conforme au code civil ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - en ce qui concerne la dérogation au norme d'habitabilité (éclairage) du règlement régional d'urbanisme titre II au niveau des chambres à l'étage : celle-ci peut s'envisager étant donné que les chambres sont existantes en situation existante de droit et que des fenêtres de toit sont prévus en façade arrière ;
 - il y a toutefois lieu d'étudier la possibilité de créer une baie dans le pignon afin d'améliorer la luminosité de la chambre 3 ;

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 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- Le projet appauvri l'esthétique des façades de cette maison :
 - en façade avant : les nouveaux châssis ne respectent pas les divisions/croisillons d'origine et les volets ont disparu ;
 - en façade arrière et latérale : il y a lieu de revenir aux baies et aux divisions de châssis d'origine en ce qui concerne les volumes existants ;
 - en toiture, la lucarne est trop imposante et massive et son implantation n'est pas judicieuse : il y a lieu de la déplacer du côté de la chambre 2 et de revoir son expression architecturale de manière à s'intégrer à l'identité de cette petite maison ouvrière ;

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

- Prévoir des châssis en bois de teinte verte pour tous les châssis inscrits dans les façades existantes ;
 - Prévoir en façade avant des châssis qui respectent les divisions d'origine (petits bois) ;
 - Conserver les volets existants et prévoir des volets aux niveaux des autres baies de fenêtres qui soient identiques aux existants ;
 - Revenir aux baies et aux divisions de châssis d'origine en ce qui concerne les volumes existants en façade arrière et façade latérale du bâtiment arrière et prévoir des volets également;
 - Modifier l'implantation et l'expression de la lucarne en façade arrière (à implanter au niveau de la chambre 2);
 - Se conformer au code civil au niveau de la terrasse prévue sur la plateforme ;
 - Prévoir une toiture verte sur la partie non accessible de la toiture plate ;
 - Etudier la possibilité d'inscrire une baie dans le pignon (chambre 3) du bâtiment 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'elles concernent principalement des menuiseries;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux de sa typologie d'origine;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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