

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 14/12/2022
objet n° 02

Dossier 16-46418-2022 - Enquête n° 216/22

Demandeur : Madame Laila Khouadra

Situation : Rue de l'Etoile 197

Objet : transformer un volume existant et intérieur d'ilot et mettre en conformité l'affectation de logement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46418-2022 introduite, en date du 22/04/2022, par Madame Laila Khouadra;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un volume existant et intérieur d'ilot et mettre en conformité l'affectation de logement sur le bien sis rue de l'Etoile 197;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 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 :

22/04/2022 : dépôt de la demande;

07/06/2022 et 25/10/2022 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

14/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/11/2022 au 28/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/12/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu les avis des services technique communaux consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et émis le 19/07/2022 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

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.

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).

Ajustage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Quant à la présente demande :

Vu l'ampleur des travaux envisagés, le demandeur est invité à compléter ses plans pour gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Si le test de percolation confirme l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, celles-ci peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

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>.

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/catalogue-des-donnees-geologiques-et>.

- l'avis du Service Vert sollicité en date du et émis le 07/06/2022 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements;
- La parcelle est située à la limite de Drogenbos et à proximité de l'angle entre la Fleurbeekstraat sur Drogenbos et la rue de l'Etoile;
- Elle se compose d'un volume comportant deux emplacements de parking, à l'alignement et d'un bâtiment en intérieur d'îlot, accessible via un passage entre le volume de garage et le n° 195;
- Initialement la parcelle comportait également le n°195 et a été récemment divisée;
- En situation de droit, les bâtiments arrières était occupés par un hangar et un atelier et ces deux bâtiments, en intérieur d'îlot, ont subi un changement d'affectation vers du logement, antérieurement à 1993, suivant le registre de population et l'historique des compteurs Sibelga. Un courrier du service de l'Urbanisme datant de février 2021, confirme que l'affectation en logement peut être considérée pour autant que ce logement réponde au bon aménagement des lieux;
- Au-delà des deux volumes, un jardin s'étend jusqu'à la limite de la Région flamande et ce dernier est largement planté, végétalisé et en pleine terre;

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

- Garage à l'alignement :
 - Le démontage de la paroi séparant le volume de garage en deux;
 - La création d'un passage piétonnier, le long du n°203, avec démontage de la toiture du garage à cet endroit et création d'un accès vers le volume fermé du garage depuis le passage piétonnier;
 - La rénovation des façades, toiture et portes;
 - La pose d'une nouvelle toiture en tôle de ton gris anthracite;
- Logement arrière :
 - Les modifications structurelles au niveau du rez-de-chaussée;
 - Le réaménagement de l'étage avec rationalisation des circulation et modifications structurelles;

- Le remplacement de la porte de garage par une baie vitrée avec un châssis en aluminium de teinte anthracite;
- L'agrandissement de baies et pose de nouveaux châssis en aluminium de teinte anthracite;
- La construction de 3 lucarnes avec un habillage en Eternit de ton gris anthracite;
- La rehausse et extension de la toiture basse pour un meilleur raccord à la toiture haute;
- La construction d'une terrasse en aluminium de ton anthracite;
- L'enduisage des façades par un crépi de ton blanc avec un soubassement de teinte grise;
- La pose d'un nouveau recouvrement de toitures en tuiles de ton anthracite;
- Les abords :
 - La pose d'un nouveau portail ajouré en aluminium de ton gris anthracite;
 - Le réaménagement de zones en pleine terre, suite au démontage partiel de klinkers au niveau des terrasses existantes;
 - Les nouvelles terrasses et chemin d'accès en béton poli ou taloché;
 - L'abattage de 4 arbres en fond de parcelle et replantation de 2 nouveaux arbres à hautes tiges;

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

- Le programme prévoit la rénovation en profondeur d'un volume existant ainsi que la mise en conformité de l'affectation de logement;

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

- L'affectation de logement, au niveau des volumes arrières, peut en soi faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT, considérant qu'il a pu être prouvé que cette affectation est antérieure à 1993, répond au bon aménagement des lieux et ne comporte aucun dérogation par rapport au Règlement Général sur la Bâtisse de 1975;

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

- en matière de programme :
 - le volume arrière conserve un programme de maison unifamilial;
 - les modifications, permette d'une part de rationaliser les circulations et d'autre part de proposer un programme de 4 chambres, répondant aux normes du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et proposant des espaces qualitatifs et confortables;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume est légèrement agrandi au niveau des toitures des bâtiments arrière;
 - la nouvelle terrasse métallique, en surplomb, au 1^{er} étage, répond au Code Civil en matière de servitudes de vues en proposant un recul d'au moins 1,90m par rapport à la mitoyenneté de gauche ;
 - par ailleurs, cette terrasse est de surface réduite et ne permet pas une station prolongée pour plusieurs personnes induisant potentiellement des nuisances pour l'intérieur d'ilot ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les taxus à abattre sont situés trop proches de la mitoyenneté et sont issus d'une régénération spontanée;
 - un nouvel arbre est planté au niveau de l'espace extérieur entre le volume de garage et l'habitation, et l'autre à proximité de la mitoyenneté avec le n°195;
 - afin de préserver l'intimité des parcelles et également de restituer un nombre égal d'arbres à hautes tiges, deux arbres supplémentaires peuvent être replantés à proximité de la limite avec le n°7 Fleurbeekstraat;
 - par ailleurs, il est prévu un aménagement paysager au niveau des zones de pleine terre restituées;
 - de ces faits, la surface perméable de la parcelle est augmentée de 3%;
 - il est prévu un petit plan d'eau le long de la mitoyenneté de gauche, n°203 rue de l'Etoile;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage au rez-de-chaussée du volume arrière, est supprimé au profit de l'agrandissement de l'espace de séjour;
 - la parcelle comporte un volume de garage pour deux véhicules;
 - de ces faits, l'accès carrossable, entre le volume de garage et le n°195, ne peut être conservé et il y a lieu de proposer un aménagement paysager qualitatif et éventuellement un espace de stockage des vélos, afin de permettre de dégager au maximum la zone entre le volume de garage et les bâtiments arrière et augmenter d'avantage les zones à restituer en pleine terre;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - afin de maintenir la cohérence des toitures, par rapport au voisinage, il y a lieu de restituer la tuile de teinte rouge/brun;

- le recouvrement des lucarnes, de teinte gris anthracite, doit également être revu, afin d'alléger l'impact des trois lucarnes;
- en ce qui concerne le traitement des façades, qu'il s'agisse d'un enduisage ou de crépi de teinte blanche et grise au niveau du soubassement, la demande est acceptable, considérant que les façades ne comportent aucun élément patrimonial à préserver;
- considérant également la teinte des façades, et que celles-ci sont peu visibles depuis l'espace public, la pose de menuiseries en aluminium de teinte anthracite est également envisageable;
- en ce qui concerne les matériaux de façade, l'enduit sur isolant allant jusqu'au pieds des façades n'est pas pérenne et il serait souhaitable de prévoir un soubassement en pierre bleue afin de permettre une stabilité dans le temps du revêtement ;
- le traitement proposé, au niveau des portes de garage, d'entrée et du portail, est également qualitatif et permet de restituer une cohérence globale;
- cependant il y a lieu de garantir une transparence à au moins 50%;

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, l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - L'augmentation du volume se limite à la création de lucarnes, la rehausse de la toiture basse et sa prolongation jusqu'au versant de la toiture haute;
 - Cette augmentation, n'induit aucune dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme tout en améliorant les qualités d'habitabilité du logement existant en situation de fait;
 - De ce fait, l'impact reste limité et n'induit pas davantage de nuisances pour le voisinage;
 - Il est également à noter que le projet va dans le sens d'une augmentation de la perméabilité au sein de l'intérieur d'îlot;

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

- Restituer l'accès carrossable en zone de pleine terre et avec un aménagement paysager plus conséquent sur l'ensemble de la zone de recul;
- Conserver une toiture en tuile de ton rouge/brun, au niveau des bâtiments arrières;
- Proposer un recouvrement de lucarne dont la teinte s'harmonise de manière plus légère et cohérente à la teinte rouge/brun de la toiture;
- Prévoir un portail avec une perméabilité visuelle d'au moins 50% ;
- Répondre au Règlement Communal sur la récupération des eaux pluviales et compléter les plans pour gérer ses eaux pluviales de manière durable, suivant l'avis du service Technique de la Voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de teintes et d'aménagements paysagers;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la cohérence de typologies doit être conservé, en ce que la perméabilité des vues doit être garantie et en ce que la demande doit répondre au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;

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;

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