

Séance du 18 décembre 2014 / Zitting van 18 december 2014

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 10h00 1) 253/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.705-2014
Situation : Rue du Ham 165
Demandeur : Monsieur EVRARD Willy
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale et création de 3 logements [mise en conformité])
- 10h20 2) 254/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.841-2014
Situation : Avenue Brugmann 327
Demandeur : FRABOLEN sprl (Monsieur Lemen Christophe)
(L'aménagement d'un logement en duplex [rez et sous-sol] : création d'une cour anglaise et agrandissement d'une baie en façade arrière)
- 10h45 3) 255/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.820-2014
Situation : Avenue Winston Churchill 4
Demandeur : Madame GALLANT Nathalie
(Le changement d'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée (droit) de logements en bureau)
- 11h20 4) 256/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.842-2014
Situation : Rue des Cottages 29
Demandeur : Madame GOFFINS Maïté
(La modification de l'utilisation d'une maison d'habitation en maison pour enfants)

Divers / Allerlei :

- 5) 246/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.819-2014
Situation : Avenue de la Floride 14
Demandeur : M. et Mme DE CARBONNIERES
(La rénovation d'une maison uni-familiale et la modification de la façade)
CC 11/12/2014 – Avis reporté
- 6) 249/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.831-2014
Situation : Rue Xavier De Bue 72
Demandeur : Madame FRANCOIS Camille
(La transformation et l'extension d'un immeuble de commerce en cabinet dentaire et création de 2 appartements)
CC 11/12/2014 – Avis reporté

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/12/2014
objet n° 01

Dossier 16-41705-2014- Enquête n° 253/14

Demandeur : Monsieur Willy Evrard

Situation : Rue du Ham 165

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale et création de 3 logements (mise en conformité)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41705-2014 introduite le 20/06/2014 par Monsieur Willy Evrard et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale et création de 3 logements (mise en conformité) sur le bien sis rue du Ham, 165;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 57 - Quartier St-Job/Ham - AR du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- IV.2.2.A.2 (annexes) ;
- IV.4.1.6 (lucarne) ;
- IV.4.2.1 (matériaux châssis) ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de gabarit (profondeur et hauteur de la construction) – Titre I, articles 4 et 6 ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – WC donnant sur un espace de vie ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- dérogations (art. 155 §2 du CoBAT) au PPAS n° 57 (AR du 21/02/1989), en matière de : IV.2.2.A.2 (annexes) + IV.4.1.6 (lucarne) + IV.4.2.1 (matériaux châssis) ;
- dérogations (art. 153 §2. al2&3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, en matière de profondeur (article 4) et hauteur (article 6) d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2014 au 01/12/2014 inclus, et l'absence d'observations;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/06/2014 : dépôt de la demande ;

19/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

17/11/2014 au 01/12/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultées pour la procédure, à savoir l'avis du SIAMU, émis le 02/06/2014 ;

4 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue du Ham, non loin du croisement qu'elle forme avec la Vieille rue du Moulin, située au Sud ;
- Cet immeuble, de gabarit R + 2 + Toiture à versants, crée une transition entre un immeuble de logements multiples et de gabarit important à droite (R + 3 avec toiture plate) et une maison d'habitation, à gauche, de gabarit R + 1 + toiture à versants et caractérisée par un important versant de toiture en façade arrière, ne laissant apparaître qu'un niveau rez-de-chaussée ;
- Le jardin est étendu et aménagé de manière paysagère, à l'instar de la maison voisine de gauche.
- La parcelle voisine de droite est entièrement minéralisée et des garages y sont construits en fond de terrain ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de l'immeuble, et suite au refus de permis d'urbanisme n° 16-41139-2013 ;

Considérant qu'il s'indique de distinguer la situation existante de droit de la situation existante de fait, sur base du dernier permis d'urbanisme en vigueur 16-7497-1933 ;

Que l'immeuble était affecté en habitation unifamiliale ;

Que la maison ne comptait pas de lucarne en façade avant ;

Que l'immeuble comptait une annexe au rez-de-chaussée, ne couvrant pas la totalité de la largeur de la parcelle (passage libre sur la droite) ;

Considérant que la demande telle qu'introduire tend à mettre en conformité le changement d'utilisation de la maison en 3 logements ainsi que les différentes extensions (rez-de-chaussée, création d'une terrasse au 1^{er} étage, création d'une lucarne en toiture façade avant) ;

Considérant que la demande vise l'extension de l'immeuble par rapport à la situation existante de fait, et prévoit :

- une extension du gabarit en façade arrière à partir du 1^{er} étage, portant la profondeur de 9,60 mètres à 12,30 mètres, et ce, sur 2 niveaux complets ;
- une prolongation du gabarit au 3^{ème} étage, mais laissant un retrait de 190 cm par rapport à la maison voisine de gauche ;
- le réaménagement des 3 logements en conséquence ;
- la création d'une terrasse sur la toiture plate du rez, à l'usage du logement du 1^{er} étage ;
- la réfection de l'ensemble de la façade arrière ;

6 : Motivation sur la demande

Vu les explications données en séance ;

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

- le projet vise le maintien de 3 logements de 1 à 2 chambres à coucher au sein de l'immeuble, alors que :
 - la situation existante de droit est une maison unifamiliale ;
 - le projet ne prévoit aucun emplacement de parcage pour les nouveaux logements dans ce quartier très densément bâti ;
- le projet d'extension pourrait s'envisager, malgré les importantes dérogations présentées, vis-à-vis de la maison voisine de gauche (n°167), en raison :
 - du caractère anormalement bas de celle-ci en façade arrière ;
 - de la présence du très important mur mitoyen existant de l'immeuble de droite de la demande (n°163), ce qui permet d'assurer une transition plus harmonieuse entre ces gabarits très différenciés;
- l'extension du 3^{ème} étage et la terrasse du 1^{er} étage respectent strictement le Code Civil en matière de vues;

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

- le projet maintient une densité importante de logements, et nécessite, pour ce faire, d'entreprendre des extensions importantes ;
- le jardin est prévu à l'usage du logement de 1 chambre à coucher du rez-de-chaussée, dont l'aménagement projeté implante :
 - la chambre à coucher au rez-de-chaussée à rue, alors que celle-ci est très bruyante ;
 - le WC en communication directe avec les pièces de vie, ce qui ne répond pas aux normes minimales du RRU (titre II, article !), ce qu'il s'indique de modifier
- Le quartier et ses divers équipements est essentiellement peuplé de familles, ce qui génère un caractère particulier et répond au souhait de la Commune d'y maintenir des familles ;
- Qu'il s'indique en conséquence de créer un duplex entre le rez et le premier étage au profit d'une famille qui disposerait du jardin ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à la prescription IV.2.2.A.2 (annexes) du plan particulier d'affectation du sol :
 - le projet s'inscrit, au rez-de-chaussée, dans le prescrit du plan, à savoir une profondeur de bâtisse de 12 mètres pour le volume principal et une profondeur d'annexe de 4 mètres.
 - la mise en conformité de la prolongation de l'annexe sur toute la largeur de la parcelle, en optant pour une toiture plate, peut s'envisager dans un souci de rationalisation de son gabarit et d'une optimisation des espaces d'habitation ;

- les extensions projetées des étages dépassent de +/-30 centimètres la valeur maximale prescrite, ce qui peut s'envisager au regard des spécificités des lieux, et plus particulièrement la hiérarchie des gabarits entre la maison voisine de gauche et l'immeuble voisin de droite.
- la transformation du volume sous toiture peut, quant à elle, s'envisager, en raison de la présence du grand mur mitoyen de l'immeuble de droite;
- En ce qui concerne la dérogation à la prescription IV.4.1.6 (lucarne) du plan particulier d'affectation du sol :
 - le PPAS limite la largeur de ce type de construction à 160 centimètres, mais vu le gabarit anormalement haut de l'immeuble voisin de droite n°165, elle limite l'héberge de celui-ci et le projet limite son impact par une teinte plus foncée ;
 - le PPAS prévoit une toiture Mansart pour ce bien, ce qui pourrait s'envisager ;
- En ce qui concerne la dérogation à la prescription IV.4.2.1 (matériaux châssis) du plan particulier d'affectation du sol :
 - le PPAS prévoit expressément des menuiseries en bois en façade avant.
 - les menuiseries d'origine ont été remplacées par du PVC, ce qui dénature les caractéristiques de la façade.
 - il s'indique de restituer à terme les qualités architecturales de cette façade ;
- En ce qui concerne la dérogation aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de toiture), du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - le projet est acceptable en raison des particularités des lieux et notamment :
 - la présence du grand mitoyen de l'immeuble de droite n°165 ;
 - la présence de la maison anormalement basse de la maison de gauche n°167 ;
 - l'équilibre du projet entre ces deux gabarits qui tend à créer un raccord plus harmonieux ;
- Le quartier subit une forte pression automobile et la maison ne comporte pas de garage privatif : Un projet de maison unifamiliale, voire de 2 logements maximum répond au bon aménagement des lieux, quitte à ne pas envisager l'ensemble des extensions projetées ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Limiter le programme de la demande au plus à une maison bi-familiale, en créant un duplex entre le rez-de-chaussée et le premier étage qui profite du jardin ;
- Limiter éventuellement les extensions en façade arrière en fonction de ce programme ;
- Veiller à respecter les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de normes minimales d'habitabilité, en ce que le WC ne peut donner directement sur un espace de vie (voir au 2^{ème} étage)

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la densification en termes de volume et d'habitat peut s'envisager par rapport à la situation de droit;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration de l'immeuble dans son environnement bâti, et notamment en l'absence d'emplacement de parcage pour les nouveaux logements ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le programme a été adapté au quartier et aux objectifs de la Commune ;
- de supprimer la dérogation aux normes minimales d'habitabilité du RRU (titre II article 8) et, à terme, la dérogation au matériau de châssis de la façade avant prescrit en bois par le PPAS;

8. Condition à mettre dans le permis

Opter pour les menuiseries en bois en façade avant, en cas de remplacement de celles-ci;

Avis FAVORABLE non - unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La B.D.U. s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/12/2014
objet n° 02

Dossier 16-41841-2014- Enquête n° 254/14

Demandeur : Frabolen S.P.R.L. - c/o Monsieur Christophe LEMEN

Situation : Avenue Brugmann 327

Objet : l'aménagement d'un logement en duplex (rez et sous-sol) : création d'une cour anglaise et agrandissement d'une baie en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41841-2014 introduite le 26/09/2014 par la S.P.R.L. Frabolen c/o Monsieur Christophe LEMEN et visant l'aménagement d'un logement en duplex (rez et sous-sol) : création d'une cour anglaise et agrandissement d'une baie en façade arrière sur le bien sis avenue Brugmann, 327 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation le long d'un espace structurant, et en ZICHEE ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, ne ce qui concerne la création de la cour anglaise ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- o dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, article 4 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2014 au 01/12/2014 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/09/2014 : dépôt de la demande ;

19/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

17/11/2014 au 01/12/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

18/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o L'immeuble de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé, le long de l'avenue Brugmann, et à l'angle de l'avenue de Messidor, située au Sud ;
- o Le bien présente un gabarit Rez bel étage + 3, l'étage du sous-sol étant ouvert du côté de la voirie, et enterré à l'arrière ;
- o L'angle des 2 voiries engendre une importante promiscuité en ce qui concerne les 2 immeubles implanté à l'angle.
- o L'immeuble sis au n°329 de l'avenue Brugmann présente une façade arrière et/ou latérale comportant de nombreuses ouvertures donnant directement sur le bien faisant l'objet de la demande ;
- o Le couvert végétal est relativement pauvre sur cette parcelle comptant un jardin de belle profondeur (+/- 19 mètres) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation du logement du rez-de-chaussée et prévoit :

- o L'extension du logement vers le niveau inférieur de l'immeuble, afin d'y aménager une chambre à coucher avec salle de bain ;
- o L'aménagement d'une chambre à coucher en façade avant de ce niveau inférieur, et en supprimant une grande partie des caves ;
- o La création d'une cour anglaise le long de la mitoyenneté de droite, sur une profondeur de 4 mètres, afin de pouvoir éclairer la chambre arrière ;
- o L'aménagement d'une terrasse sur terre-plein, à gauche de la cour anglaise et accessible via les espaces de séjour supérieurs ;

- Le maintien de la façade avant dans son état d'origine ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement en permettant l'extension des espaces habitables au niveau inférieur de l'immeuble ;
- Le projet ne modifie pas l'aspect de la façade avant mais il apparaît que le châssis dans le rez-de-chaussée bas ne correspond pas au châssis de la situation existante de droit. Pour la cohérence de l'esthétique de la façade, il y a lieu de remplacer celui-ci par un châssis en bois respectant la division d'origine ;
- La demande ne fournit pas la légende des matériaux existants et projetés en façades : il y a lieu de modifier les plans en conséquence ;

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

- Le projet ne contribue pas à l'augmentation du nombre de logements au sein de l'immeuble ;
- Le projet aménage de manière inappropriée une chambre à coucher en façade rue, dont l'ouverture est en grande partie masquée par une plante grimpante participant au maillage vert de cette voirie.
- De plus, le bien est situé au droit d'un carrefour important équipé d'un feu rouge, ce qui empêche une utilisation optimale de cet espace (pas de possibilité d'ouverture, ...).
- Cet espace est davantage destiné à être affecté à un local commun pour l'ensemble des logements de l'immeuble, qui ne bénéficie que de très petites caves ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de la construction mitoyenne :
 - le projet prévoit une cour anglaise de faible largeur et d'une profondeur de 4 mètres afin de pouvoir aménager la chambre arrière.
 - cet aménagement n'engendre pas de modification importante de la configuration des lieux par rapport aux immeubles voisins et permet de conserver une certaine intimité pour la nouvelle chambre par rapport à l'immeuble d'angle bénéficiant de vues directes sur le projet ;
 - cependant, afin de permettre une sortie directe de la chambre vers le jardin, il y a lieu de descendre le niveau de la cour anglaise et de créer des paliers intermédiaires en escalier afin d'apporter davantage de lumière et de vue vers le jardin ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Affecter l'espace du rez-de-chaussée bas à rue à un local commun pour l'ensemble des logements de l'immeuble et d'augmenter la superficie des caves en conséquence ;
- Remplacer le châssis du rez-de-chaussée bas en façade avant par un châssis en bois respectant la division d'origine ;
- Renseigner aux plans les matériaux prévus en situations existante et projetée en façades avant et arrière ;
- Créer des paliers intermédiaires en escalier afin d'apporter davantage de lumière et donner un accès direct vers le jardin depuis la chambre ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme des transformations peut se concevoir moyennant certaines modifications ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/12/2014
objet n° 3

Dossier 16-41820-2014- Enquête n° 255/14

Demandeur : Madame Nathalie Gallant

Situation : Avenue Winston Churchill 4

Objet : le changement d'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée (droit) de logement en bureau

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41820-2014 introduite le 15/09/2014 par Madame Nathalie Gallant et visant le changement d'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée (droit) de logement en bureau sur le bien sis Avenue Winston Churchill 4;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19 bis (AR du 06.05.1983) et propose une affectation de bureau, non reprise explicitement parmi les activités économiques prévues par le plan particulier d'affectation du sol ;
Que le plan particulier d'affectation du sol, approuvé antérieurement à l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol, empêche l'application de la prescription générale 0.12 de celui-ci et est, en l'espèce, abrogé implicitement dans le respect des dispositions de la circulaire n°15 ;

2 : mesures particulières de publicité et Avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

○ Application de la prescription générale 0.12 du PRAS, 3°, une profession libérale pouvant s'installer dans un immeuble à appartements à raison de 15% de sa superficie,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/11/2014 au 01/12/2014 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 copropriétaires craignent pour la sécurité de l'immeuble, l'entrée du bureau n'étant pas séparée des communs. Ils demandent de créer soit une entrée à rue, soit un sas afin d'éviter l'accès aux communs depuis le bureau,*
- *une réclamante soulève le problème des parkings,*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/09/2014: dépôt de la demande

10/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis de Vivaqua émis le 21.11.2014

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/10/2014 et joint à la demande

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, et son activité s'est développée autour de la place Vanderkindere, important carrefour et nœud de transports en commun,
- Dans ce quartier, l'avenue Churchill est un axe important où le stationnement est difficile, et l'immeuble ne dispose pas de garage,
- L'immeuble sur lequel porte la demande, implanté à l'angle de la place et de l'avenue, présente un gabarit important R+5+Toiture Mansart,
- Son rez-de-chaussée en est affecté au commerce à l'angle ainsi que pour la partie se développant à front de la place, et au logement du côté droit, à front de l'avenue Churchill, où l'immeuble dispose de jardinet en zone de recul

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise le changement d'utilisation d'un appartement de 1 chambre en bureau (profession libérale),

6 : motivation sur la demande

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

○ en matière de programme :

- l'entité de logement que la demande affecte en bureau présente une superficie de 161 m² et est situé au rez-de-chaussée d'une avenue très passante,
- le PPAS autorise les *activités commerciales et artisanales ou des services, activités diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation*,
- la fonction de bureau proposée est comparable, sur le plan fonctionnel, à celle des services qu'autorise le plan particulier d'affectation du sol,
- de par la compatibilité du fonctionnement du bureau projeté avec la configuration spatiale du logement et l'absence de travaux inhérents à la demande, celle-ci présente un caractère aisément réversible,
- la demande est en conséquence compatible avec la fonction principale de l'immeuble, et se conforme sur ce point aux exigences du plan particulier d'affectation du sol portant sur les autres affectations économiques,
- la maille 01 de la CaSBA dans laquelle se situe la demande est positive en zone d'habitation (1821m² de disponible),

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

- le bien ne dispose pas de garage mais :
 - la place est très bien desservi par les transports en commun étant situé à proximité immédiate d'un nœud de transports en commun (lignes de trams 3, 4, 7, 92 de la STIB),
 - elle est équipée d'une station « *Villo !* »
 - elle est équipée d'une station « *Cambio* »

Considérant qu'au regard du motif de l'enquête publique requise par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- la prescription générale du PRAS 0.12, 3° abroge implicitement le PPAS en ce qu'il empêche l'installation d'une profession libérale dans un immeuble à appartements, à raison de 15% maximum de sa superficie.
- L'immeuble présentant une superficie de 2.529 m², l'installation du bureau projeté (161 m² ou 6,3% de la superficie de l'immeuble) respecte la prescription du plan régional d'affectation du sol,
- l'activité proposée en compatible avec l'habitat,
- l'îlot entre l'avenue Churchill et la rue Vanderkindere est peu profond et densément bâti, et en raison de l'orientation et du gabarit, la cour basse à l'arrière de l'immeuble n'est pas ensoleillée, de sorte que le logement du rez-de-chaussée ne dispose pas d'un espace extérieur de qualité en intérieur d'îlot,
- un sas devrait cependant être réalisé afin de ne pas permettre l'accès de la clientèle et des visiteurs du bureau aux espaces communs et circulations verticales de l'immeuble,
- la configuration des lieux permet aisément une telle adaptation, demandée par les réclamants au cours de l'enquête publique, sans porter atteinte aux qualités spatiales de l'immeuble, par exemple en installant une porte complémentaire au-delà de celle qui donne accès au bureau projeté,

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

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- sécuriser l'entrée du bureau en créant, par exemple, et au besoin, un sas complémentaire avant les circulations verticales,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme, compatible avec l'affectation principale de l'immeuble, est maintenu,
- d'être accessoire en ce qu'elle peut aisément être rencontrée, par exemple par le placement d'une porte complémentaire avant l'accès à l'ascenseur et à la cage d'escalier,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'idéalement, les espaces communs de l'immeuble doivent être séparés de l'accès au bureau afin de sécuriser l'immeuble,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 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 ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 celui du Fonctionnaire délégué qui les impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/12/2014
objet n° 4

Dossier 16-41842-2014- Enquête n° 256/14

Demandeur : Madame Maïté Goffins

Situation : Rue des Cottages 29

Objet : la modification de l'utilisation d'une maison d'habitation en maison pour enfants

AVIS

Avis reporté en l'attente de :

- Plan de l'appartement, aménagé de manière autonome (cuisine comprise)
- Fournir les performances d'une isolation acoustique à placer contre les murs mitoyens,
- Préciser sur le plan d'implantation la localisation du garage attenant à la maison d'enfants
- Préciser le plan d'aménagement de la maison d'enfants (lits, petit wc, ...)
- Fournir des photos de la maison (intérieur, extérieur),

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/12/2014
objet n° 05

Dossier 16-41819-2014- Enquête n° 246/14

Demandeur : Monsieur et Madame Goeffroy et Laure De Carbonnières

Situation : Avenue de la Floride 14

Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale et la modification de la façade

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41819-2014 introduite le 11/09/2014 par Monsieur et Madame Goeffroy et Laure De Carbonnières et visant la rénovation d'une maison unifamiliale et la modification de la façade sur le bien sis Avenue de la Floride 14;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 Floride/Langeveld approuvé par Arrêté Royal du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la profondeur de bâtisse ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) pour la profondeur de bâtisse ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°51 :
 - non-respect de l'article n°3.2.1 qui prescrit « *Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plans. La profondeur maximum des constructions est indiquée au plan (15mètres)*», en ce que :
 - le projet propose une profondeur de bâtisse au rez-de-chaussée de 19.02mètres (en situation existante, la profondeur déroge déjà à cette exigence – profondeur de bâtisse = 17.41mètres)
 - le projet propose une extension (élargissement de l'entrée) sur la zone non aedificandi en zone latérale ;
- application de l'article 153 §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 « *...la construction ne dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3m peut-être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*», en ce que le projet prévoit une profondeur de bâtisse supérieure à 3m au rez-de-chaussée, au 2^{ième} étage sans qu'un retrait de 3 mètres ne soit réalisé et le nouveau volume au 3^{ième} étage dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de la maison mitoyenne ;
 - non-respect de l'article n°6-Hauteur qui prescrit « *la toiture ne doit pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* » en ce que le projet propose de démolir la toiture à versants (avec grande lucarne en façade avant) et de construire un étage avec toiture plate dépassant de manière très limitée le profil du voisin mitoyen ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2014 au 24/11/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Mme Odile Trouvé, av. de la Floride 12, 1180 Bxl, demande à être entendue lors de la commission de concertation.

Elle joint dans sa lettre de réclamation 5 annexes. Le dossier leur apparaît incomplet car il n'est pas facile de saisir immédiatement l'impact des extensions et des modifications dérogatoires soumises car il comporte une erreur dans la présentation des façades est. L'absence de représentation précise de leur maison, notamment en coupe ou l'absence des axes mitoyens sur les plans qui ont été remis ne leur permet pas de comprendre facilement les enjeux.

Ils ont dû compléter eux-mêmes manuellement les éléments manquants. C'est pour cela qu'ils annexent des schémas dans leur lettre.

Le projet ne dit rien sur le raccord des toitures et des corniches, et du sort des cheminées qui devraient être surélevés compte tenu de la modification de la toiture.

Les élévations présentées dans le projet ne font pas apparaître clairement les reculs par rapport à la façade arrière, cela donne l'impression qu'il y a un alignement des façades ce qui n'est pas le cas.

- **Les dérogations lourdes qui sont demandées portent préjudice à leur bien au niveau de l'ensoleillement et de l'accès au jour.** Elles aboutissent à un encastrement de leur maison. Les impacts d'ensoleillement et d'accès à la lumière sont significatifs car leur maison est au Nord de la maison n°14 et est orientée EST/OUEST. Cela concerne tous les étages de la façade arrière. Les dérogations présentées à l'enquête publique touche tous les domaines : la profondeur, la hauteur et la forme de la toiture.
- **L'extension du rez-de-chaussée en fermant l'espace sous le balcon porte la profondeur du N°14 à plus de 19 mètres et accentue l'entrave à la vue de leur rez-de-chaussée.** Leur maison est de type 3 pièces en enfilade en rez-de-chaussée, mais relativement étroite de sorte que toute augmentation de profondeur a un impact. Leur rez-de-chaussée est en recul de 2,9 mètres par rapport à la maison n°14. L'extension demandée conduit à prolonger de 1,6 mètre. L'extension est demandée alors que la profondeur existante du RDC est d'environ 17,50 mètres excédant déjà de 2,50 mètres la profondeur maximale mentionnée au PPAS. Il demande que cette extension ne soit pas effectuée. Sur le schéma 1, ils ont essayé de montrer l'impact de l'extension projetée du RDC.
- **Au deuxième étage projeté, l'élargissement de la chambre donnant sur le jardin porte préjudice à l'ensoleillement et la luminosité de leur chambre du premier étage.** Dans le projet d'extension proposé, la chambre du deuxième étage du n°14, façade arrière, est élargie de 1,3 mètre sur le côté latéral. Cet élargissement se fait par une réduction d'autant de la largeur de la terrasse non accessible qui est contiguë à une chambre de leur maison n°12. Du fait de la réduction de la largeur de la terrasse actuellement de 3,55 mètres, et compte tenu du retrait de leur maison N°12 par rapport à celle du n°14, leur angle de vision et d'accès à l'ensoleillement est diminué de 20° sur le passage du soleil levant. L'extension projetée entraîne ainsi une perte d'ensoleillement et de luminosité sur toute la chambre de leur maison qui ne dispose pas d'autre source de lumière. Au niveau de la chambre située au 2^{ème} étage, le retrait latéral existant est d'environ 3 m. L'extension prévue le réduirait à 1,85 mètre par rapport à leur maison. L'article 4 du RRU prescrit que le retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.
- **La transformation des combles en 3ème étage (R+3) associée à la modification de la pente de la toiture accentue l'effet d'encastrement arrière et joue aussi sur l'ensoleillement de la façade.** Le projet prévoit de créer un toit plat sur toute la surface du bâtiment. Il aligne la toiture sur le point haut du chien-assis existant de la façade avant. Par cet alignement prévu, la pente de la toiture arrière est redressée d'une hauteur complète d'étage, soit de 2,5 mètres, avec la création d'un 3^{ème} étage. Sur cette terrasse, ils auront un mur de 4,6 mètres de haut sur toute la longueur mitoyenne. Cela produira un effet d'encastrement et d'enfermement d'une de leur chambre tout en diminuant la luminosité et celle de l'escalier.
- **Toiture à toit plat**
Ils souhaitent que la forme de la toiture doive être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Le choix d'un toit plat en lieu et place du toit actuel à deux versants n'est pas en harmonie avec les toitures des maisons voisines. Toutes les maisons avoisinantes sont à deux versants.
- Mme Odile Trouvé, av. de la Floride 12, 1180 Bxl – Observations complémentaires à la suite de la réunion de concertation du 11/12/2014 :
 - Les commentaires portent principalement sur l'étude d'ensoleillement jointe au dossier lors de la commission de concertation : cette étude manque de précisions (outil et méthode d'élaboration non décrits, pas d'orientation etc).

- Outre ce manque de précisions, le problème ne se limite pas à l'ensoleillement direct mais aussi à la luminosité ambiante des lieux – voir courrier initial ;
- La croissance exagérée des volumes proposés renforcera les effets d'écran, d'encastrement et d'ombrage.
- Elle souhaite également que la commission tienne compte du fait que le balcon n'existe pas tel qu'il est dans les plans d'origine (situation existante de droit).
- Dr. Monique Julie Van de Casseye, avenue de la Floride 16, 1180 Bxl, a une seule remarque à faire. Elle voudrait se rassurer que dans la nouvelle construction latérale qui sera faite à hauteur de la porte d'entrée, la distance légale à la mitoyenneté soit bien respectée. D'après ses informations, cette distance est de minimum 1,9 m. Sur les plans qu'elle a consulté la distance à la mitoyenneté ne serait pas respectée et serait de 1,8 m. Elle veut que cette distance soit respectée pour préserver la vue entre les deux maisons.
- VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl. Le projet est situé dans le bassin d'alimentation de leur captage de la Forêt. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux.

Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :

1. Stockage de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc...);
2. Evacuation des eaux ;
3. Utilisation de produits phytopharmaceutiques.

Le raccordement d'égout en zone publique doit obligatoirement être réalisé par HYDROBRU qui en aura par la suite la responsabilité, la gestion et l'entretien. Dès lors, tout nouveau raccordement à l'égout est sujet à une demande de raccordement auprès des services compétents.

Le réseau d'égouttage privatif doit être conçu en tenant compte des points ci-dessous :

- Un tamponnage des eaux de pluie devra être réalisé et ce, conformément au RRU ;
- Le raccordement doit être étanche jusqu'au niveau de la voirie de manière à prévenir tout risque de refoulement chez les tiers en cas d'orage ;
- La profondeur souhaitée de sortie est de -1,50m de manière à passer sous les autres impétrants.
- Si un tuyau doit être placé en attente : son diamètre minimum sera de 160mm ; il dépassera de 30 cm en domaine publique ; son diamètre maximum sera limité autant que possible en fonction des surfaces imperméables.
- Le raccordement au réseau d'eau potable doit également obligatoirement être réalisé par HYDROBRU et devra également faire l'objet d'une demande de raccordement auprès du même service (cf. ci-dessus).

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/09/2014 : dépôt de la demande ;

16/10/2014 : dépôt des compléments suite à l'accusé de réception incomplet ;

05/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

10/11/2014 au 24/11/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

11/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation – avis reporté au 18/12/2014 en attente des compléments suivant :

- Le plan d'implantation côté sur lequel doit figurer l'aménagement de la parcelle faisant l'objet de la demande ainsi que le dessin des toitures des immeubles repris dans le périmètre de 50mètres;
- Les plans de la situation existante DE DROIT (et non de fait);
- Les plans de la situation projetée indiquant avec précision la profondeur des interventions par rapport aux limites mitoyennes et/ou aux profils de façades des maisons voisines;
- La coupe de la situation projetée conforme à la projection du projet en plan et comprenant également le profil de l'immeuble voisin (et en hachurant les rehausses de murs mitoyens prévues);
- La demande de permis d'urbanisme (annexe 1) modifiée :
 - a) cadre VI et VII : superficies exactes à transmettre
 - b) cadre X et XIV: solliciter les dérogations, à savoir :

- non-respect de l'article n°3.2.1 du PPAS qui prescrit « *Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plans. La profondeur maximum des constructions est indiquée au plan (15mètres)*», en ce que :
 - le projet propose une profondeur de bâtisse au rez-de-chaussée de 19.02mètres (en situation existante, la profondeur déroge déjà à cette exigence – profondeur de bâtisse = 17.41mètres)
 - le projet propose une extension (élargissement de l'entrée) sur la zone non aedificandi en zone latérale ;
- non-respect de l'article n°4 du RRU – titre I – Profondeur qui prescrit «*...la construction ne dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3m peut-être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*» ;
- non-respect de l'article n°6 du RRU – titre II - Hauteur qui prescrit « *la toiture ne doit pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* ».

18/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas 4 façades ou groupées et d'immeubles à appartements, implantés en recul,
- La maison faisant l'objet de la demande est de type 3 façades.
- Elle présente un gabarit R+2+toiture à versants dans laquelle s'inscrit une grande lucarne dans le plan de la façade et donnant l'impression d'être dans un gabarit de type R+3.
- En situation existante de fait, sa profondeur dépasse déjà celle maximale autorisée par le plan particulier d'affectation du sol :
 - au rez-de-chaussée, de 2,41 mètres
 - au 1^{er} étage, de 3.71 mètres sous forme d'un balcon d'1.30 mètre de profondeur en sus de la profondeur du rez-de-chaussée,
 - Au 2^{ème} étage, de 2,41 mètres également, pour le volume annexe qui s'implante à +/-3.30 mètres de la limite mitoyenne 12/14
- En situation existante de droit, il y a lieu de mentionner que la largeur du balcon (1^{er} étage) était limité à 3.30m ;
- A noter, à propos du plan particulier d'affectation du sol :
 - qu'il ne prévoit pas, pour l'habitat en ordre continu qui borde cet îlot, de possibilité de réaliser une annexe ;
 - que son article 3.2.5, dernier alinéa interdit toute saillie en façade arrière, au-delà de la profondeur de bâtisse, de sorte que le balcon existant, bien que licite et ne pouvant être remis en question, ne cadre plus avec les objectifs du plan.
- La maison faisant l'objet de la demande date probablement d'avant 1932 mais a fait l'objet de nombreuses modifications et particulièrement en ce qui concerne sa façade avant (1957) ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°12) :
 - est mitoyenne de part et d'autre,
 - présente un gabarit R légèrement surélevé (quelques marches) + 2 + toiture à versants (la corniche présente un niveau supérieur à la maison concernée par la demande).
 - rentre, en profondeur (14.79 mètres) dans la zone aedificandi de 15 mètres autorisée par le plan particulier d'affectation du sol,
 - est par conséquent moins profonde que la maison faisant l'objet de la demande ;
- La maison de droite (n°16) :
 - est de type 3 façades,
 - est implantée à 8.50 mètres de la façade latérale de la maison faisant l'objet de la demande,
 - présente une profondeur au rez-de-chaussée conforme aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la conservation du programme de maison unifamiliale ;
- la recomposition complète de l'esthétique extérieure de la maison (transformation dans une nouvelle cohérence d'esthétique contemporaine) ;
- la construction d'une extension au rez-de-chaussée en zone de recul latéral et d'une extension en façade arrière dont la surface correspond à la projection au sol du balcon existant du 1^{er} étage ;

- l'agrandissement de l'annexe existante située au 1^{ier} étage moyennant un recul de 1.90 mètre par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;
- la démolition de la toiture à versants et la construction d'un étage à toiture plate ;
- la mise en conformité de la largeur du balcon situé au 1^{ier} étage en façade arrière ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison.
- En effet, la restructuration des espaces rend l'habitation plus agréable, par :
 - a) le déplacement de l'escalier du côté du mur mitoyen afin de permettre aux espaces de vie de profiter de la lumière de la façade latérale ;
 - b) la création d'un hall d'entrée plus accueillant, spacieux et fonctionnel (WC et vestiaire);
 - c) l'aménagement, au rez-de-chaussée, d'une cuisine ouverte sur la salle à manger en contact direct avec le jardin grâce à la création de larges baies vitrées permettant aux occupants de profiter de celui-ci;
 - d) l'aménagement d'une suite parentale confortable avec dressing et salle de bain/salle de douche au 2^{ième} étage;
 - e) la création de deux chambres supplémentaires et d'une réserve au dernier étage en lieu et place du grenier ;
- Les transformations proposées sont de qualité par les aspects suivants :
 - a) la légèreté de l'architecture ;
 - b) les matériaux choisis : volume blanc épuré
 - c) le jeu de claustras animant les façades ;
 - d) la cohérence esthétique des interventions
- Les abords ne subiront aucune modification ;
- La mise en conformité de la construction du balcon situé au 1^{ier} étage ne peut s'envisager. En effet, celui-ci n'apporte pas de qualité particulière à l'esthétique de la façade arrière et nécessite le placement d'un écran afin de respecter le code civil : il y a lieu de remettre le balcon en conformité ou de le supprimer ;

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

- Suite à l'analyse des photos ainsi que des informations fournies dans les réclamations reçues, il apparaît que la maison mitoyenne de gauche n'est pas représentée de manière exacte en plan et en coupe dans les plans tels qu'introduits : il y a lieu de modifier les documents graphiques en conséquence en dessinant clairement le profil du voisin de gauche et en hachurant les rehausses de mur mitoyen prévues ;
- La coupe en situation projetée présente des incohérences par rapport aux plans proposés : il y a lieu de fournir des documents graphiques corrects et sans équivoque.
- Le confort que le projet entend donner à certains des espaces projetés moyennant une extension du bâti engendre certaines des dérogations ;
- Le formulaire de demande présente des incohérences en termes de calculs de superficie aux cadres VI et VII qu'il y a lieu de corriger ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au PPAS n°51 – article n°3.2.1 qui prescrit « Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions est indiquée au plan (15mètres)»:
 - le projet propose une profondeur de bâtisse au rez-de-chaussée de 19.02 mètres, alors que :
 - en situation existante, la profondeur bâtie n'est pas conforme aux exigences du plan particulier d'affectation du sol.
 - en effet, la profondeur de bâtisse est de 17.41 mètres et la façade arrière présente également un balcon au 1^{ier} étage, débordant de 1.30 mètre sur une largeur limitée à 3.30m en situation existante de droit et sur une largeur de 6.26m en situation existante de fait, pour une profondeur totale qui atteint 18.71 mètres à ce niveau ;
 - le projet propose une extension dont la surface correspond à la projection du balcon existant en situation existante de fait du 1^{ier} étage et ne peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - Ce volume porte préjudice aux voisins de gauche (dont la façade arrière orientée à l'Est est déjà en retrait et ne bénéficie pas d'une orientation privilégiée) de par la prise d'ensoleillement évident de cette extension en profondeur ;

- L'implantation d'une construction à 40 centimètres de la limite mitoyenne ne correspond pas au bon aménagement des lieux. En effet, cette implantation prive le voisin de bénéficier d'une éventuelle extension future sur la même profondeur de bâtisse que celle demandée dans le cadre de cette demande et ne permet pas non plus l'implantation d'une haie en mitoyenneté facilement accessible pour l'entretien ;
- o le projet propose une extension (élargissement de l'entrée) sur la zone non aedificandi en zone latérale : cette modification apporte une réelle amélioration du confort pour les habitants de cette maison sans réellement porter de préjudice aux voisins de droite (la façade latérale de la maison du voisin de droite étant aveugle) ; Il y a lieu cependant de respecter le code civil et d'implanter ce volume à 1.90 mètre de la limite mitoyenne, alors que dans le projet, un recul de 1.80m est dessiné ;
- o En ce qui concerne la dérogation au Titre I du RRU - article n°4 – Profondeur qui prescrit «...la construction ne dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut-être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté» :
 - a) le projet prévoit une profondeur de bâtisse supérieure à 3 mètres au rez-de-chaussée et ne peut s'envisager car cette extension telle que projetée portera préjudice à l'ensoleillement du voisin de gauche ;
 - b) en matière d'ensoleillement, le point d'accroche bâti qui génère une ombre portée est l'angle du balcon le plus près de la limite mitoyenne 12/14, et le projet propose la construction d'un mur à l'aplomb de cette limite latérale du balcon, sur une profondeur légèrement supérieure et à 40 centimètres de l'axe mitoyen ;
 - c) cette situation, telle que projetée, n'est pas acceptable car elle accentue, pour la maison voisine, l'effet œillère et empêche l'essor et l'entretien d'une haie mitoyenne ;
 - d) par contre, la grandeur du jardin peut justifier que l'on ferme une partie de l'espace sous le balcon, en limitant la largeur de l'extension à celle des deux premières travées de châssis, de sorte à :
 - o ne pas modifier le point d'accroche des rayons du soleil,
 - o respecter pleinement le code civil en matière de vues droites vis-à-vis de la maison mitoyenne n°12,
 - o ne pas créer un écran œillère vis-à-vis de cette maison et permettre l'essor et l'entretien d'une haie ;
 - e) Le projet prévoit une extension de l'annexe existante au 2^{ième} étage en laissant un retrait de 1.90 mètre par rapport à la limite mitoyenne. Bien qu'aucune fenêtre ne soit réalisée dans la nouvelle façade latérale, ce nouveau volume porte atteinte à l'ensoleillement de la maison mitoyenne de gauche : il y a lieu :
 - o de ne pas modifier la largeur de l'annexe existante à ce niveau, exception faite d'une éventuelle isolation par l'extérieur
 - o de modifier l'aménagement intérieur en conséquence (et par exemple, d'invertir la chambre avec le dressing et, le cas échéant, de réduire la dimension des salles d'eau pour permettre l'accès au futur dressing) ;
 - f) Le projet prévoit également une extension au 3^{ième} étage : il y a lieu de réduire la profondeur de la nouvelle chambre en alignant celle-ci sur la façade arrière existante (grenier) ;
 - g) La lecture des plans tels que introduits n'est pas aisée, et notamment :
 - o les plans de la situation existante et/ou de la situation projetée ne font pas apparaître les parties à démolir,
 - o la coupe en situation projetée présente des incohérences par rapport aux plans proposés : il y a lieu de la corriger en faisant apparaître sans équivoque le profil de la maison mitoyenne au droit de la mitoyenneté et en hachurant les rehausses prévues du mur mitoyen de gauche tant en façade avant qu'en façade arrière ;
- o En ce qui concerne la dérogation au Titre I du RRU - article 6 - Hauteur qui prescrit « la toiture ne doit pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :
 - a) le projet propose de démolir la toiture à versants et de construire un étage avec toiture plate dépassant de manière très limitée le profil de l'immeuble voisin et mitoyen ;
 - b) au 3^{ième} étage en façade arrière, le projet prévoit une rehausse limitée du mur mitoyen ne portant pas préjudice à l'ensoleillement de la maison voisine de gauche ;
 - c) la façade avant présente en situation existante une grande lucarne peu esthétique et construite sur pratiquement toute la largeur de la façade dans le plan de la façade.

- d) sa démolition et son remplacement par un réel étage supplémentaire qui s'étend jusqu'en mitoyenneté peut dès lors s'envisager car le projet améliore fortement la situation existante sans entraîner de mur d'héberge disproportionné ;
- e) les plans et coupes ne respectent cependant pas l'article 3.3, dernier alinéa du plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :

- Le projet global tente de redonner à cet immeuble hétéroclite un caractère homogène et esthétique sans en modifier la structure,
- Il s'inscrit dans la continuité de la rue en répondant notamment à la maison voisine, construite dans les années 30 pour créer une image homogène et cohérente ;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Au rez-de-chaussée :
 - a) à l'arrière, ne pas réaliser l'extension + remettre le balcon en conformité ou le supprimer ;
 - b) à l'avant, implanter la façade latérale du nouveau volume d'accès à la maison au rez-de-chaussée à 1.90 mètre de la limite mitoyenne ;
- Au 2^{ième} étage :
 - a) réduire la largeur de la nouvelle extension en maintenant la largeur de l'annexe existante, exception faite d'une éventuelle isolation par l'extérieur ;
 - b) modifier l'aménagement intérieur en conséquence (intervertir la chambre avec le dressing et / ou la salle de bains, et éventuellement réduire la dimension des salles d'eau pour permettre l'accès au futur dressing) ;
- Au 3^{ième} étage :
 - a) réduire la profondeur de la nouvelle chambre en alignant celle-ci sur la façade arrière existante (grenier) ;
- Suite à l'analyse des photos ainsi que des informations fournies par les réclamants, il apparaît :
 - a) que la maison mitoyenne de gauche n'est pas représentée de manière exacte en plan et en coupe ;
 - b) que le projet ne se conforme pas à l'article 3.3, dernier alinéa du plan particulier d'affectation du sol
 - c) qu'il y a donc lieu de modifier les documents graphiques au 1/50 en conséquence en dessinant clairement le profil de l'immeuble voisin de gauche, en hachurant les rehausses de mur mitoyen prévues et en indiquant au plan la profondeur sur laquelle interviennent les rehausses ;
- La coupe en situation projetée dans le dossier tel qu'introduit présente en outre des incohérences par rapport aux plans proposés de la demande : il y a lieu de fournir des documents graphiques cohérents.
- Le formulaire de demande présente des incohérences en termes de calculs de superficie aux cadre VI et VII qu'il y a lieu de corriger ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement l'implantation des extensions proposées et en ce qu'elles ne portent pas atteinte à l'habitabilité des espaces, que le projet prévoit très grands (notamment, par exemple, pour les espaces agrandis, une suite parentale de 46,10m², et les chambres du 2^{ième} étage - à l'arrière arrière : 23,10 m², à l'avant : de 25,60m², ou encore, la chambre du 3^{ième} étage, à l'avant : 25,60 m²) ;
- de répondre à des objections que suscite la demande telle qu'introduite en ce que :
 - il y a lieu de veiller, pour la maison mitoyenne, au maintien de son bon éclaircissement, de son ensoleillement et de l'ouverture de ses vues vers l'intérieur d'ilot
 - les documents graphiques et le formulaire de demande doivent être modifiés ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 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 ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), 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 celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

BDU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/12/2014
objet n° 6

Dossier 16-41831-2014- Enquête n° 249/14

Demandeur : Madame Camille François

Situation : Rue Xavier De Bue 72

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de commerce en cabinet dentaire et création de 2 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41831-2014 introduite le 22/09/2014 par Madame Camille François et visant la transformation et l'extension d'un immeuble de commerce en cabinet dentaire et création de 2 appartements sur le bien sis rue Xavier De Bue, 72;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (pour partie);

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

○ motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière n°21 du **PRAS**, portant sur la ZICHEE (en partie),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11 au 24/11/14 inclus, et l'absence de réclamation ou observation,

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 11/12/14

Vu la note d'Atrium du 16/12/2014

Vu la note de Monsieur Xavier de Rosée du 17/12/2014, et les contacts qui ont été pris par lui et le demandeur avec les agents immobiliers spécialisés en retail (RPIA, Retail Partners, CBRE, Bureau Gérard, Gesti-Conseils), les services d'urbanisme, Madame Magali Jacques du service économie et commerce de la Commune d'Uccle ainsi que Madame Laurence Vannoorbeeck, gérante du magasin Neuhaus et active au sein de l'association des commerçants du quartier

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/09/2014: dépôt de la demande

05/11/2014: accusé de réception d'un dossier complet

11/12/2014 : avis de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 19/11/14

Vu l'avis du SIAMU émis le 02/10/2014 et joint à la demande

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement commercial, la rue Xavier de Bue constituant le noyau commercial du centre de la commune. Les étages sont parfois affectés au logement. Le quartier accueille également plusieurs équipements,
- Dans ce quartier, la rue est pavée, et ne dispose pas de stationnement,
- la maison n°72 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T. Le rez-de-chaussée est profondément bâti, et affecté au commerce.
- L'étage est également occupé par le commerce,
- La maison de droite (n°18 Parvis St Pierre) présente un gabarit R+2+T
- La maison de gauche (n°70) a un gabarit R+1+Toiture de type « Mansart »,

- Le petit jardin est occupé par un arbre de dimension trop importante étant donné qu'il est entouré de constructions, le rez-de-chaussée couvrant la plupart de la parcelle par une toiture plate sans finition esthétique,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La rénovation du rez-de-chaussée, le maintien d'un commerce à l'avant et le changement d'utilisation de l'arrière, de commerce en équipement de santé (cabinet dentaire),
- L'extension du 1^{er} étage pour aménager un appartement de 2 chambres avec terrasse,
- L'extension de la maison en ajoutant un 2^{ème} niveau affecté au logement,
- L'aménagement des nouveaux combles avec une lucarne sur le versant arrière, pour aménager un duplex de 2 chambres,
- L'aménagement d'une toiture verte sur la toiture plate de l'équipement,

6 : motivation sur la demande

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

- La demande vise le changement d'utilisation d'un commerce en équipement de santé et un petit commerce du côté de la rue,

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

en matière de programme :

- un commerce est maintenu à l'avant du rez-de-chaussée, avec accès direct de la rue,
- l'arrière du rez-de-chaussée est affecté à l'équipement de santé (cabinet dentaire pour 5 dentistes),
- le 1^{er} étage est aménagé en appartement de 2 chambres avec terrasse à l'arrière,
- le 2^{ème} étage et les combles sont aménagés en duplex de 2 chambres. Le séjour y est situé dans la partie supérieure avec une petite terrasse dans l'encadrement de la lucarne arrière,
- le projet organise un accès séparé pour atteindre les 2 logements aux étages,

en matière d'implantation et de gabarit :

- la profondeur existante du rez-de-chaussée n'est pas modifiée, mais la structure doit être remplacée ; cette partie fait donc l'objet d'une démolition-reconstruction,
- la rehausse d'un étage respecte le gabarit de l'immeuble d'angle de droite et le style néoclassique existant,
- l'extension du 1^{er} étage vise la reconstruction de la partie arrière existante et réduit la profondeur de bâtisse le long de la mitoyenneté de gauche,

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

- le remplacement de l'arbre par un hêtre, qui doit être mieux adapté à la dimension du jardin, entouré de construction,
- la toiture plate de l'équipement du rez-de-chaussée est couverte d'une toiture verte extensive,
- la profondeur de l'équipement est animée par deux patios plantés,

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

- le quartier central est bien desservi par les transports en commun,

Quant aux autres aspects propres à la demande :

- Les étages n'ont pas accès aux caves. Les communs ne disposent que d'un local « poubelles »,
- Les appartements ne bénéficient pas de cave,
- La superficie du commerce est de +/- 60m², ce qui complète les offres de accueillir commerces dans le quartier, par une cellule plus petite mais suffisante pouvant Alimentaire ou dérivé tels que épicerie fine, traiteur, fromager, poissonnier, etc,

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

- Actes et travaux en intérieur d'îlot - prescription générale 0.6 du PRAS: le changement d'utilisation de commerce en équipement de santé (5 cabinets dentaires) participe à la mixité du quartier et du noyau commercial,

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

- La ZICHEE est partielle sur la parcelle mais comprend la façade avant du bâtiment. La rehausse de la façade est proposée dans le style néoclassique existant, en adaptant le gabarit à l'immeuble de coin de droite,

Vu les explications données en séance sur les contacts pris avec le comité de quartier commercial, la dimension du commerce qui offre une mixité commerciale ;

La Commission de concertation suggère de créer une lucarne sur le versant avant afin d'apporter plus de lumière et de vue vers le Sud pour le séjour en toiture ;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Prévoir un local permettant le rangement de vélos au rez-de-chaussée pour les divers occupants de l'immeuble (habitant, dentiste, patient, ..) sans réduire la dimension du commerce,
- Prévoir deux caves pour les appartements,
- Prévoir un arbre adapté à la dimension du jardin et le planter à 2 mètres des limites de la parcelle,
- Eventuellement, créer des lucarnes en recul sur le versant avant de la toiture, en respectant le style de la façade,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'accès aux caves doit être maintenu pour les logements,
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les logements ne disposent pas de locaux de rangements,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 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 ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE non unanime en présente du représentant de Bruxelles-Développement urbain aux conditions émises ci-dessus.

La BDU s'abstient.

La commission de concertation encourage le demandeur à prendre contact avec Atrium pour la recherche du nouvel occupant