

Séance du 23 mai 2018 / Zitting van 23 mei 2018

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 069/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.825-2018
Situation : Rue du Ham 87
Demandeur : Monsieur KRISTIANSEN Lars
(agrandir la surface du premier étage par la transformation d'une terrasse en chambre)
- 2) 076/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.822-2018
Situation : Vieille rue du Moulin 280
Demandeur : M. et Mme ROBERT Charles et NEUMANN Nina
(rénover une maison uni-familiale existante d'un point de vue des performances énergétiques, réaménager le cloisonnement intérieur, créer une lucarne en façade avant et mettre en conformité une piscine en zone de cours et jardins)
- 3) 067/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.950-2018 (art.177)
Situation : Chaussée de Waterloo 830
Demandeur : EVENTS AT HORTA sprl (M. Gilbert)
(transformer un immeuble de commerce (Horeca) en logement uni-familial sur rez commercial (Horeca) ; Rénover, isoler et démolir une annexe)
- 4) 071/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.852-2018
Situation : Rue des Carmélites 117
Demandeur : Madame VERZWIJVEL Marie
(transformer un ancien dépôt d'achat-vente de véhicules (commerce), en un centre de pratique « d'éveil en mouvement » (équipement d'intérêt collectif))
- 5) 075/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.402-2017
Situation : Avenue de Saturne 47
Demandeur : Monsieur NOHEIJL Marek
(mettre en conformité la pose d'une grille et de deux portails à l'alignement et créer un emplacement de parcage en zone de recul pour voiture électrique, en modification du permis 16-42274-2015)
- 6) 066/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.844-2018
Situation : Rue Colonel Chaltin 6A
Demandeur : Madame PEER Noa
(construire une maison bi-familiale)
- 7) 068/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.677-2017
Situation : Avenue Georges Lecointe 3
Demandeur : Madame HÜSING Béate épouse DUBOIS
(régulariser la rehausse de la façade arrière, modifier une baie au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et remplacer les châssis en façade arrière)
- 8) 073/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.920-2018
Situation : Chaussée de Drogenbos 126
Demandeur : M. & Mme EI-GHOULBZOURI Fikri et ROUKBI Soumaya
(agrandir le rez-de-chaussée d'une maison uni-familiale)

- 9) 077/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.749-2017
Situation : Place de Saint-Job 14
Demandeur : L&C Properties sprl (M. Weets Olivier)
(étendre et agrandir un immeuble de rapport existant, jusqu'en mitoyenneté de l'immeuble voisin (n°16 – projet 16-43820-2018), afin d'aménager un rez-de-chaussée commercial et 3 logements (la mise en conformité de l'extension et le changement d'utilisation du commerce existant, ainsi que les modifications apportées au soubassement commercial font l'objet d'une demande distincte)
- 10) 070/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.909-2018
Situation : Avenue de Sumatra 5
Demandeur : Monsieur LOPPE Pierre
(régulariser la construction d'un car-port en zone de recul)
- 11) 072/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.820-2018
Situation : Place de Saint-Job 16
Demandeur : Monsieur BLONDIAU Jacques
(transformer de manière conséquente et agrandir un immeuble de rapport existant avec un rez-de-chaussée HoReCa et des logements aux étages, jusqu'en mitoyenneté de l'immeuble n°14 (dossier PU 16-43749-2017) et ajout de 2 logements

Dossier retiré :

- 12) 074/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.862-2018
Situation : Montagne de Saint-Job 117
Demandeur : Madame FRANKEN Eva
(transformer, étendre et rehausser une maison d'habitation uni-familiale)

(L'objet 12 a été retiré de l'ordre du jour de la Commission de concertation. En date du mercredi 9 mai dernier, le demandeur du projet nous a demandé de classer son dossier sans suite).

Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/05/2018
objet n° 01

Dossier 16-43825-2018 - Enquête n° 69/18

Demandeur : Monsieur Lars Kristiansen

Situation : Rue du Ham 87

Objet : agrandir la surface du premier étage par la transformation d'une terrasse en chambre

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43825-2018 introduite le 16/01/2018 par Monsieur Lars Kristiansen, et visant à agrandir la surface du premier étage par la transformation d'une terrasse en chambre sur le bien sis rue du Ham, 87;

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°57 (AR du 21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises 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 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

○ non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1. 2 - profondeur qui prescrit « *La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres = 12 mètres. La profondeur minimum est égale à la profondeur maximum moins 2 mètres.* », en ce que l'extension au premier étage dépasse cette profondeur, tout en respectant la profondeur de la façade arrière,

○ non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1, 4, 2° - forme de la toiture qui prescrit « *L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45°. Les pentes auront des angles égaux.* », en ce que la toiture de l'extension est plate,

○ non-respect de l'article n° IV.4.1.6 largeur lucarne qui prescrit « *Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5 mètres de développement de façade ; elles auront maximum 1,60 mètre de large* », en ce que la lucarne sur le versant arrière de la toiture dépasse cette largeur,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/04/2018 au 07/05/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/01/2018 : dépôt de la demande

20/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

19/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

23/04/2018 au 07/05/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

23/05/2018 : inscription de la demande à l'ordre du jour de la séance publique de la Commission de concertation

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, bâti en ordre continu et à l'alignement sur le tronçon et le long de la rive d'îlot où se situe la demande.

○ Le long de l'autre rive de la rue les maisons sont implantées en recul,

○ Dans ce quartier, la rue est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB,

○ La maison n°87 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T avec une lucarne sur le versant avant,

○ elle est composée sur plan de 3 pièces en enfilade sauf la travée de droite au 1^{er} étage qui est moins profonde, donnant accès à une petite terrasse, inscrite entre la 3^{ème} pièce de l'autre travée et le mur mitoyen de droite,

- quant au bâti environnant :
 - les 4 maisons de gauche présentent le même gabarit avec une toiture de type Mansart,
 - la maison de droite (n°85) est plus haute avec un gabarit R+2, et plus profonde à tous les étages,

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

- L'extension de la travée de droite, à la même profondeur que celle de gauche,
- L'agrandissement de la chambre arrière des combles par une lucarne accolée au mitoyen de droite,
- L'aménagement de la plateforme en terrasse, au profit de cette chambre,

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

- en matière de programme :
 - l'extension du 1^{er} étage agrandit un espace de la chambre dédié à un petit bureau,
 - la transformation du versant arrière de la chambre du 2^{ème} étage permet d'y adjoindre une salle de douche,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension ne dépasse pas la profondeur du mur mitoyen de droite, mais dépasse les 12 mètres prescrits par le PPAS, objet de la dérogation,
 - la lucarne arrière sur la largeur de la chambre (3.70 mètres) permet d'aménager également une salle de douche privative pour cette chambre,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison unifamiliale dispose d'un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'extension du 1^{er} étage respecte la profondeur de la maison et engendre une façade arrière plus uniforme,
 - la lucarne s'accôle au mur mitoyen de droite qui est plus imposant. Cette implantation permet de réduire l'impact volumétrique de la lucarne,
 - au 2^{ème} étage, la terrasse sur la plateforme est protégée par le mur mitoyen de droite (erronément représenté en coupe AA). Elle ne respecte pas le code civil vis-à-vis de la parcelle de gauche, et elle crée un effet mirador sur l'intérieur d'îlot. Cette terrasse étant accessible uniquement par une chambre, sa partie accessible peut être réduite afin de limiter les éventuelles nuisances de bruit et de vues vers les parcelles voisines,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande est soumise à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) pour le :
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1. 2 :
 - l'extension au premier étage dépasse cette profondeur, tout en respectant la profondeur de la façade arrière.
 - le volume bâti existant tant celui de la maison sur laquelle porte la demande que celui la maison voisine de droite dépasse également cette profondeur de sorte que cette extension n'engendre pas d'impact notoire pour le bâti existant,
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1, 4, 2° - forme de la toiture :
 - la toiture de l'extension est plate.
 - la toiture de la 3^{ème} pièce est enfilade est également plate, la demande s'accorde dès lors au bâti existant,
 - non-respect de l'article n° IV.4.1.6 - largeur de lucarne :
 - en ce que la lucarne sur le versant arrière de la toiture dépasse la largeur de 1.60 mètre.
 - elle est accolée au mur mitoyen de droite, ce qui permet d'éviter des versants étroits et peu utilisables.
 - son implantation ne porte pas atteinte au bâti existant,

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

- corriger le profil du mur mitoyen de droite figurant sur la coupe AA et compléter avec le profil du mur arrière avec des pointillés,
- prévoir un recul latéral de 1.90 mètre par rapport à la parcelle de gauche pour l'aménagement de la terrasse du 2^{ème} étage, en vue de respecter le code civil, ou fournir l'accord signé du propriétaire voisin de gauche,
- reculer le garde-corps par rapport à l'alignement de la façade arrière d'un mètre afin de limiter l'effet mirador de cette terrasse vers l'intérieur d'îlot, et créer également un recul planté,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme et la volumétrie peuvent être maintenus,
- d'être accessoires en ce que la partie accessible de la terrasse du 2^{ème} étage doit être réduite,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse du 2^{ème} étage doit être conforme au Code civil,

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 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 et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- 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.

La B.D.U.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/05/2018
objet n° 02

Dossier 16-43822-2018 - Enquête n° 076/18

Demandeur : Monsieur et Madame Charles - Nina ROBERT - NEUMANN

Situation : Vieille rue du Moulin 280

Objet : faire une rénovation énergétique, créer une lucarne en façade avant et aménager une maison unifamiliale

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43822-2018 introduite le 12/01/2018 par Monsieur et Madame Charles et Nina Robert - Neumann et visant à rénover une maison unifamiliale existante d'un point de vue des performances énergétiques, à réaménager le cloisonnement intérieur, à créer une lucarne en façade avant et à mettre en conformité la construction d'une piscine en zone de cours et jardins sur le bien sis Vieille rue du Moulin 280;

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°57 Quartier Saint-Job - Ham (A.R. 21/02/89) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises 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 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°III.2.1. Zones de cours et jardins qui prescrit "*ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs. Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6m², que sa hauteur ne dépasse pas 2.25m hors sol*", en ce que dans la zone de cours et jardins une piscine de 18m² avec de larges terrasses ont été aménagés ainsi qu'un cabanon technique de 3m² dont la hauteur maximale est d'environ 3,40m ;
 - non-respect de l'article n°IV.2.1. Implantation qui prescrit "*le plan impose un front de bâtisse obligatoire en ordre continu*", en ce que l'isolation en façade avant constitue un débordement du front de bâtisse;
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.6. Aspect des façades (toitures) qui prescrit "*les lucarnes auront maximum 1,60m de large et seront placées à 0.60m minimum des axes mitoyens*", en ce que la lucarne prévue en façade avant à une largeur de 3.37m et se situe à 8cm de l'axe mitoyen de droite ;

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

○ application des articles 216 et 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit sur la **liste de sauvegarde** (art. 207, §1, alinéa 4 du CoBAT) et inscrit de ce fait d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/04/2018 au 07/05/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/01/2018 : dépôt de la demande;

07/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/04/2018 au 07/05/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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 jouxte la rue du Ham;
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin est proche du terminus de la ligne de tram 92 de la STIB;

- Dans ce tronçon de la Vieille rue du Moulin, les maisons, typiques des constructions des années 20, sont bâties en ordre fermé à l'alignement et présentent des gabarits R+1+ Toiture à versants ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une forme spécifique qui s'élargit vers l'arrière de la maison et part en diagonale jusqu'au fond ;
- La maison sur laquelle porte la demande :
 - a été construite dans les années 20 ;
 - a subi des modifications de façade suite à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-4418-1929) ;
 - a également fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme dans les années 90 (n°16-31579-1991) pour des modifications et la création d'une large annexe en façade postérieure ;
 - présente un gabarit R+1+ Toiture à versants ;
- Le plan de la situation existante de droit se présente comme suit :
 - Sous-sol : deux caves en communication ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée de l'habitation donne sur un hall contenant un des deux escaliers menant aux étages ;
 - Dans le prolongement de ce hall, l'accès, 18 centimètres plus haut, vers un vestiaire et un WC ;
 - Depuis cet espace un accès vers un bureau, encore 18 centimètres plus haut, et un autre accès vers une buanderie également 18 centimètres plus haut ;
 - Depuis la buanderie, part un escalier vers le sous-sol ;
 - Une porte depuis la buanderie donne également accès vers le salon/cuisine qui se situent 90 cm plus haut que le niveau de l'entrée ;
 - Depuis l'espace de vestiaire, plusieurs larges marches mènent au niveau +90 avec les espaces de vie, tels que la cuisine, et le salon qui se situent dans l'annexe construite dans les années 90 ;
 - Le salon est en communication avec la salle-à-manger qui se situe 54 centimètres plus haut que le niveau d'entrée ;
 - La salle-à-manger s'ouvre aussi sur le bureau au niveau +36 ;
 - Dans le dégagement composé des larges marches, part le second escalier vers les étages ;
 - La cuisine/salon donnent accès à une cour située en contrebas du niveau du jardin (1,50 mètre) ;
 - Depuis cette cour, part un escalier vers le jardin ;
 - 1^{er} étage :
 - Le 1^{er} escalier depuis le hall d'entrée mène à un palier a un niveau intermédiaire qui mène soit vers le hall de nuit soit vers le dernier étage ;
 - Le hall de nuit est également accessible par le second escalier ;
 - Le hall de nuit donne accès à 3 chambres et une salle-de-bain avec WC ;
 - Combles :
 - L'escalier et le palier donnent accès à un studio avec mezzanine comportant une large pièce sur toute la surface de la maison avec coin cuisine et salle-de-bain
 - un escalier mène à la mezzanine ;
- Dans la situation de fait :
 - La maison a subi de légères modifications de cloisonnement et des niveaux:
 - La buanderie de même niveau que l'entrée ne donne plus accès directement dans la cuisine mais, via un escalier, au niveau du dégagement après les larges marches menant aux pièces de vie ;
 - Le bureau est divisé en deux par des cloisons coulissantes ;
 - Une des chambres a été coupée afin d'aménager un dressing ;
 - Une verrière entre le bureau et le hall d'entrée a été supprimé au profit d'une cloison pleine ;
 - Les châssis de la façade avant ont été changés, la division et la couleur sont différentes de la situation de droit ;
 - Les châssis en façade arrière au niveau de l'annexe semblent avoir été changés et ne présentent plus les même jeux de division ;
 - La position et le nombre des fenêtres de toit sont différent ;
 - Une grande partie de la verrière de l'annexe a été couverte d'une membrane d'étanchéité de ton gris anthracite ;

- La façade avant a été peinte dans une tonalité gris-beige ;
- Une piscine de 18m² a été construite, avec de larges terrasses, en zone de cours et jardins ainsi qu'un étang à poissons ;
- Un cabanon technique pour la piscine a également été construit ;
- La maison de droite (n°282) présente les mêmes gabarits, hauteurs et typologie. Elle comporte également une annexe en façade postérieure ;
- La maison de gauche (n°278) semble avoir été construite dans les mêmes années. Elle est plus large et sa façade est légèrement moins haute. Elle présente le même gabarit mais avec toiture à mansardes. Elle est de même profondeur et présente également plusieurs annexes sur une grande profondeur ;

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

- L'isolation par l'extérieur de la partie haute de la façade avant ;
- L'isolation de la façade arrière avec un complexe isolant et enduit d'une épaisseur de 17 centimètres
- La réfection complète et l'isolation de la toiture avec rehausse de 16 centimètres ;
- La création d'une lucarne en façade avant ;
- La modification des implantations des fenêtres de toit ;
- Le remplacement de tous les vitrages en façade avant avec maintien des menuiseries ;
- Le remplacement des châssis en façade arrière par des châssis bois-alu triple vitrage ;
- L'agrandissement de baies en façade arrière ;
- La création d'une toiture verte extensive sur l'annexe et isolation par l'intérieur ;
- La pose de groupes de ventilation double flux avec récupérateur de chaleur et d'une pompe à chaleur ;
- La pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture en façade avant ;
- La modification de l'aménagement intérieur avec travaux structurels ;

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

- Le programme prévoit la rénovation d'une maison existante avec pose d'une lucarne en façade avant, le réaménagement des circulations intérieures et l'isolation afin d'améliorer les performances énergétiques ;
- La mise en conformité de la construction d'une piscine de 18 m² construite dans la zone de cours et jardins ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol : inchangé ;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée de l'habitation se fait sur un hall avec vestiaire ;
 - Le vestiaire vient s'implanter à la place de l'ancien escalier, supprimé ;
 - 1^{er} étage :
 - La salle-de-bain est réaménagée afin d'être agrandie ;
 - À la place de l'arrivée de l'escalier supprimé, un WC est installé ;
 - La chambre située du côté de la rue est supprimé ainsi que son accès afin de la transformer en dressing pour la chambre attenante et située en façade arrière ;
 - Combles :
 - l'espace studio est cloisonné pour en faire 2 chambres et une salle-de-douche ;
 - La mezzanine est maintenue ;

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

- En matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'habitabilité :
 - Étant donné la hauteur de la chambre 3 au niveau des combles, soit 2.10 mètres, cette dérogation ne peut être tolérée ;
 - Du fait que cet espace a été cloisonné pour en faire plusieurs chambres la prescription concernant la mezzanine n'a plus cours étant donné que toute cette chambre se retrouve sous une hauteur de plafond à 2.10 m, sauf pour la partie couverte par la nouvelle lucarne qui présente une hauteur de 2.55 m ;
 - Il y a donc en même temps une dérogation à l'article 4 concernant les hauteurs sous plafond mais également à l'article 3 concernant les superficies minimales car la superficie de plancher nette de cette chambre qui peut être prise en compte, suivant la définition du Règlement Régional d'Urbanisme de la superficie de plancher nette, est de 4,20 m² ;
 - Une chambre, sous cette hauteur de plafond, ne peut être tolérée ;
- en matière de programme :
 - La suppression d'un des deux escaliers menant aux étages constitue une amélioration des circulations et un gain d'espace pour des locaux tels que salles-de-bains et WC ;

- Une importante partie de la verrière de l'annexe construite dans les années '90 avait été couverte par une membrane d'étanchéité de tonalité foncée et disgracieuse. Cette couverture est remplacée par une toiture végétalisée extensive qui va améliorer autant l'esthétique que les performances énergétiques du bâtiment ;
- Le nouvel aménagement supprime des éléments de décors typiques des années '90 au profit d'espaces plus usuels ;
- La balustrade au niveau de la porte fenêtre dans la lucarne existante au niveau des combles, en façade arrière a visiblement été supprimée, pour une question sécuritaire, il y a lieu de la remettre en place ou d'imaginer une solution alternative ;
- Le remplacement des châssis au niveau de l'annexe, a constitué un appauvrissement architectural au regard du dessin du jeu aléatoire des divisions de la situation de droit et les nouveaux châssis tels que projetés, n'améliorent pas cette situation mais pour des facilité d'entretien et d'ouverture et étant donné leur situation en façade arrière, les châssis tels que projetés peuvent être réalisés ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Etant donné la forte imperméabilité découlant de la construction de la piscine et de la terrasse ainsi que la présence de la large cour existante, la petite terrasse ronde dans la zone de jardin, n'ayant que peu d'utilité, doit être supprimée ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol) :
 - Article n°III.2.1. Zones de cours et jardins :
 - La construction de la piscine et de sa large terrasse est antérieure à la demande de permis d'urbanisme mais postérieure à la demande de permis d'urbanisme portant la référence n°16-31579-1991 ;
 - Les prescrits du plan particulier d'affectation du sol ne prévoit en zone de cour et jardin que l'aménagement de zones de verdure ;
 - Bien que les dimensions de moins de 20m² (18m²) de la piscine correspondent aux prescrits de l'arrêté de minime importance, article 20, son implantation par rapport aux limites mitoyennes (1 mètre) reste inférieure aux 2 mètres prévus;
 - Cependant, du côté de la mitoyenneté de gauche, il s'agit, à la hauteur de la piscine, d'une annexe d'un niveau et du côté de la mitoyenneté de droite, il y a une épaisse haie d'une hauteur d'environ 1.80 mètre, préservant ainsi l'intimité du voisinage ;
 - D'autre part, l'aménagement de cette piscine nécessite de ce fait un cabanon technique qui ne peut être apparenté à une cabane de jardin accessoire au jardinage, dont les dimensions en hauteur sont également dérogatoires ;
 - Cependant, tel que réalisé, la toiture de ce cabanon suit la pente de la verrière de l'annexe et s'intègre parfaitement à la construction existante ;
 - Il y a lieu de veiller à son isolation acoustique ;
 - Article IV.2.1. Implantation :
 - Etant donné que l'isolation de la façade avant par un complexe isolant de 17 centimètres est proposée au 1^{er} étage, à plus de 2.50 mètres du niveau du trottoir ;
 - Bien que le trottoir soit étroit, ce dépassement, du fait de son emplacement en hauteur, ne constitue aucunement une gêne ou un danger pour les piétons ;
 - De plus l'épaisseur de l'isolation ne dépasse pas le débordement de la corniche ;
 - Cependant, cette isolation supprime toutes les caractéristiques typique de cette maison ouvrière faisant partie d'un front de maisons ouvrières marquées par des bandeaux continus et des briques de façade de même facture ;
 - De ce fait, l'isolation prévue en façade avant, constitue un appauvrissement architectural d'une typologie patrimoniale ;
 - Article IV.4.1.6. Aspect des façades (toitures) :
 - Etant donné les normes actuelles d'isolation et le besoin en surface nette éclairante, se limiter, au niveau de la lucarne, à une largeur inférieure à 1.60 mètre est impossible ;
 - De ce fait et en fonction de l'évolution des normes depuis l'approbation du plan particulier d'affectation du sol, la dérogation à la largeur peut être envisagée ;
 - Concernant l'implantation de la lucarne à 8 centimètres de la limite mitoyenne de droite, la dérogation ne peut être acceptée ;

- En effet, la largeur de la lucarne est amplement suffisante pour que la limite de droite soit reculée de 52 centimètres ;

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 :
 - Les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des menuiseries en bois de teinte gris-bleu et dont les divisions sont différentes ;
 - Au niveau de la porte d'entrée, seule l'imposte a été changée. Les croisillons ont été remplacés par un vitrage fixe ;
 - Au niveau de la fenêtre du rez-de-chaussée, l'imposte à croisillons typique des années 20 a également été supprimé, au profit d'une imposte plus étroite et d'une division tripartite de la partie inférieure ;
 - Ces modifications constituent également un appauvrissement de cette maison de typologie maison ouvrière typique de la fin des années 20 ;
 - Il y a lieu de prévoir au niveau du projet, de revenir à une situation de droit au niveau de la division des châssis afin de garder une cohérence du langage architectural;

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

- Supprimer la terrasse ronde imperméable dans la zone de jardin ;
- Réaménager les combles afin de conserver des hauteurs sous plafond et des surfaces minimales des locaux habitables suivant les prescrits du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme. En effet l'espace existant ne peut être cloisonné en raison des hauteurs libres insuffisantes ;
- Réduire d'au moins 52 centimètres la largeur de la lucarne du côté droit afin de respecter les prescrits du plan particulier d'affectation du sol concernant l'implantation de tels ouvrages par rapport aux axes mitoyens tout en la maintenant alignée à la travée de baies de droite;
- Reculer la lucarne d'au moins 70cm par rapport au plan de façade ;
- Replacer la balustrade en façade arrière, au niveau de la porte-fenêtre dans la lucarne ou trouver une autre solution plus sécuritaire ;
- Revenir au maximum à une situation de droit au niveau de la division de châssis en façade avant ;
- Renoncer à l'enduit sur isolation en façade avant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de réductions de dimensionnements et de respecter une situation existante de droit ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit respecter la réglementation au niveau de l'habitabilité, que des dimensions doivent être réduites et que la façade avant doit revenir au maximum à une situation existante de droit ;

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 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;

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.

La B.D.U.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/05/2018
objet n° 3

Dossier 16-43950-2018 - Enquête n° 67/18

Demandeur : EVENTS AT HORTA S.P.R.L. - Monsieur Michel GILBERT

Situation : Chaussée de Waterloo 830

Objet : Transformer un immeuble de commerce (Horeca) en logement unifamilial sur rez commercial (Horeca); Rénover, isoler et démolir une annexe.

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43950-2018 introduite le 12/05/2017 par la S.P.R.L. EVENTS AT HORTA c/o Monsieur Michel Gilbert et visant à transformer un immeuble affecté en commerce du secteur HoReCa en logement unifamilial sur rez-de-chaussée commercial (maintenu en espace HoReCa) et rénover, isoler et démolir une annexe. sur le bien sis chaussée de Waterloo, 830;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone mixte, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°51 - Floride/Langeveld - AR 15/04/1988 et déroge ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande est inscrit sur la liste de sauvegarde et partiellement classé (façade avant et toiture) par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/10/1998 ;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises 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 portant atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit "*Toiture : 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 de la façade, avec une largeur de 4m maximum par terrasse*", en ce que le projet prévoit une terrasse au 1^{er} étage sur toute la largeur de la façade sur la toiture de l'extension;
 - 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 du RRU titre I qui prescrit « § 1. *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain* » en ce que la terrasse a été considérée comme une construction et que celle-ci s'inscrit au-delà des ¾ de la parcelle ;
 - non-respect de l'article n°13-Maintien d'une surface perméable qui prescrit « *La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée* » en ce que le projet est construit sur quasi la totalité de la parcelle et seul un jardin de 13m² est proposé ;
- application des articles 235, 236 et 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/04/2018 au 07/05/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/05/2017 : dépôt de la demande;

28/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/04/2018 au 07/05/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis conforme DEFAVORABLE de la CRMS émis le 09/05/2018 ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 21/04/2017 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;
- Les gabarits et les typologies des constructions y sont variés (R+1+T à R+4+T) ;
- Le bien sur lequel porte la demande est inscrit sur la liste de sauvegarde et partiellement classé (en ce qui concerne la façade avant et la toiture de l'immeuble - maison traditionnelle et ancienne auberge datant de 1741 – AG 1/10/1998);
- Celui-ci constitue un des derniers exemples d'immeubles d'architecture vernaculaire en pans de bois et hourdis de torchis en région bruxelloise. L'étude archéologique du bâti et l'étude dendrochronologie ont démontré un intérêt patrimonial dépassant de loin les seules façades avant et toiture inscrites à ce jour sur la liste de sauvegarde du patrimoine protégé de la région Bruxelloise ;
- L'affectation du bien est commerce du secteur HoReCa ;
- L'ensemble de la parcelle est construite. En effet, la parcelle accueille :
 - À front de chaussée se situe la bâtisse historique. Elle est peu profonde et composée d'un rez-de-chaussée, d'un 1^{er} étage en mezzanine et d'un grenier offrant une hauteur sous faîtière généreuse ;
 - Une première extension a été construite en partie arrière, affublée d'un pan de toiture ;
 - Une deuxième annexe est accolée à la première annexe et est couverte d'un toit plat ;

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

- La conservation de l'affectation HoReCa uniquement au rez-de-chaussée ;
- La création d'un appartement au 1^{er} étage et sous combles avec terrasse aménagée sur la plateforme de l'extension arrière à toiture plate du rez-de-chaussée ;
- L'isolation des façades : à front de chaussée par l'intérieur et à l'arrière par l'extérieur ;
- La remise en peinture de la façade avant ;
- L'isolation de la toiture ;
- Le remplacement des châssis par des châssis ne présentant plus les croisillons d'origine ;

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

- en matière de programme :
 - Le bien n'a pas été soumis à enquête publique pour l'application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit, bien que ce motif d'enquête aurait dû être pris en considération ;
 - Il apparaît que le projet propose l'aménagement de tables en partie arrière en extérieur, ce qui ne peut s'envisager. En effet, cette terrasse et son exploitation risquent d'engendrer des nuisances sonores en été pour le voisinage proche, aspect explicitement visé par la prescription 3.1 du plan particulier d'affectation du sol ;
 - Il y a lieu de conserver le jardin à usage privé et de supprimer la terrasse ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet a été soumis à enquête publique pour l'application de l'article 155, §2 du CoBAT et le non-respect de l'article n°4 du RRU titre I qui prescrit « § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain » en ce que la terrasse a été considérée comme une construction et que celle-ci s'inscrit au-delà des ¾ de la parcelle ;
 - Cette interprétation peut s'envisager (bien qu'une terrasse ne soit pas considérée comme une construction à proprement parlé) et induit un taux d'imperméabilisation élevé sur la parcelle, ce qui ne peut s'envisager : il y aurait lieu de verduriser l'arrière de la parcelle et ne pas exploiter de terrasse accessoire au commerce en partie arrière;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot :

- Le motif d'enquête publique ne trouve pas à s'appliquer :
 - le plan particulier d'affectation du sol ayant été approuvé par arrêté royal du 15/04/1988, soit après le 01.01.1981 ;
 - ses prescriptions ne prévoyant pas de mesures particulières de publicité en intérieur d'îlot ;
- Le projet améliore cependant les qualités paysagères du lieu en démolissant l'annexe arrière peut intéressante d'un point de vue patrimonial et en offrant un jardin en partie arrière ;
- Afin de répondre aux remarques précisées aux points ci-dessus, il y aurait lieu d'augmenter sa superficie et d'améliorer encore davantage les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;

En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol et non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit "Toiture : 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 de la façade, avec une largeur de 4m maximum par terrasse" :

- le projet prévoit une terrasse au 1^{ier} étage sur toute la largeur de la façade sur la toiture de l'extension;
- considérant que le logement ne pourrait s'envisager au 1^{ier} étage que si il ne met pas en cause les éléments patrimoniaux du bien ;
- La terrasse pourrait s'envisager au 1^{ier} étage dans le respect du code civil en matière de servitude de vue ;

En ce qui concerne la demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et le non-respect de l'article n°13-Maintien d'une surface perméable qui prescrit « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée » :

- le projet est construit sur quasi la totalité de la parcelle et seul un jardin de 13 m² est proposé ;
- Remarques identiques que ci-dessus ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation pour l' application des articles 235, 236 et 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement :

- Considérant l'avis défavorable de la CRMS en date du 09/05/2018 ;
- L'élaboration du projet de réaffectation ne semble pas prendre la mesure de la valeur patrimoniale de l'ensemble et de ses caractéristiques intrinsèques, sur les plans historique, architectural et technique.
- Les orientations du projet sont invasives et peu respectueuses de l'ancienneté de la bâtisse ;
- Les travaux en façade avant, la typologie de la nouvelle façade arrière, celle de la toiture et les nouvelles dispositions spatiales intérieures ne contribuent pas à conserver le caractère patrimonial et vernaculaire des éléments significatifs des lieux.

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

Avis DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/05/2018
objet n° 4

Dossier 16-43852-2018 - Enquête n° 71/18

Demandeur : Madame Marie Verzwijvel

Situation : Rue des Carmélites 117

Objet : transformer un ancien dépôt d'achat-vente de véhicules (commerce), en un centre de pratique "d'éveil en mouvement" (équipement d'intérêt collectif)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43852-2018 introduite le 07/02/2018 par Madame Marie Verzwijvel, et visant à transformer un ancien dépôt d'achat-vente de véhicules (commerce), en un centre de pratique "d'éveil en mouvement" (équipement d'intérêt collectif) sur le bien sis rue des Carmélites 117 ;

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

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° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/04/2018 au 07/05/2018 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/02/2018 : dépôt de la demande ;

16/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

23/04/2018 au 07/05/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu que l'avis du SIAMU a été sollicité le 12/02/2018 ;

Que cet avis devra être joint à la demande en vue de la délivrance éventuelle du permis d'urbanisme ;

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

- L'immeuble n°117 sur lequel porte la demande présente un gabarit R + 3 à toiture plate et comporte, au rez-de-chaussée, un atelier qui couvre l'ensemble de la parcelle, avec passage cocher, et aux étages, 1 appartement de 1 chambre par niveau ;
- La maison de droite (n°119) est plus basse, des annexes sont accolées au mur mitoyen de gauche ;
- L'immeuble de gauche (n°115) présente la même hauteur, et le volume bâti principal est plus profond ;
- Le couvert végétal est nul, la totalité de la parcelle étant bâtie, sur toute sa profondeur ;

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

- Transformer l'atelier arrière en centre de pratique de « l'éveil en mouvement » ;
- Aménager des espaces d'accueil et de circulations à l'avant de la maison ;
- Aménager un garage pour vélos à l'avant de la maison ;

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

- Le projet tend à favoriser le maintien d'une mixité d'activités au sein du site ;
- Le projet ne nécessite pas de modification volumétrique de l'enveloppe du bâtiment ;

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

- en matière de programme, le projet propose la création d'un équipement d'intérêt collectif basé sur des activités et exercices de relaxation, posture, respiration, etc Les activités pourront accueillir un maximum de 30 personnes. Outre la grande salle de 110 m², des aménagements seront également prévus pour les fonctions annexes :
 - un espace de parking et dépose de vélos donnant directement sur la rue ;
 - une zone d'accueil à l'entrée du bâtiment ;
 - une zone de vestiaire ;
 - une zone de circulation au centre, menant jusqu'à la grande salle arrière, en desservant les différents espaces ;
 - un petit bureau pour la personne gérant le lieu et organisant les activités ;

- une zone de sanitaires comprenant 4 WC, aménagée dans les anciennes annexes à l'arrière du bâtiment principal ;
- une zone de cuisine répondant aux besoins accessoires des activités ;
- une zone de foyer ouverte, permettant aux personnes de se rassembler avant et après les activités se déroulant dans la grande salle ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante dans la volumétrie existante et ne nécessite que de peu d'adaptations, notamment en matière d'apport d'éclairage naturel à travers les toitures de l'ancien entrepôt (12 grandes fenêtres de toit) ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle demeure entièrement couverte, au regard du respect de la situation existante de droit ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet supprime l'accès automobile au cœur du bâtiment et prévoit la possibilité de stationnement d'un véhicule à l'entrée de l'immeuble, sur la gauche. Des possibilités de stationnement de vélos sont également envisagées par le biais de ce garage ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la situation projetée ne diffère pas de la situation existante de droit, en ce que la parcelle demeure entièrement bâtie ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande, le projet s'inscrit dans le cadre urbain environnant, et est compatible et complémentaire à l'affectation de logement, laquelle se présente de manière principale, au sein de cette partie d'ilot. L'activité de « l'éveil en mouvement » se présente comme une utilisation non bruyante. De plus, le bâtiment arrière fera l'objet d'une utilisation thermique performante ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot :
 - Le projet propose une affectation compatible avec l'ensemble des habitations bordant l'ilot, et contribue à limiter les nuisances liées à l'entreposage de véhicules au sein de l'entrepôt.
 - La demande, prévoyant la création de fenêtres de toitures complémentaires, est explicite quant aux mesures prises afin de réduire les éventuelles nuisances sonores liées à l'activité prévue ou aux activités plus bruyantes qui pourraient s'y tenir ;

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

- Fournir l'avis favorable du SIAMU ;

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 23/05/2018
objet n°5

Dossier 16-43402-2017 - Enquête n° 75/18

Demandeur : Monsieur Marek Nohejl

Situation : Avenue de Saturne 47

Objet : mettre en conformité la pose d'une grille et de deux portails à l'alignement et créer un emplacement de parcage en zone de recul pour voiture électrique, en modification du permis 16-42274-2015

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43402-2017 introduite le 20/04/2017 par Monsieur Marek Nohejl, et visant à la mettre en conformité la pose d'une grille et de deux portails à l'alignement et créer un emplacement de parcage en zone de recul pour voiture électrique, en modification du permis 16-42274-2015 sur le bien sis avenue de Saturne, 47;

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°50 (AG27/05/1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

○ 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 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

○ non-respect de l'article n°11, 1 qui prescrit « *L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive.* », en ce que la demande porte sur le placement d'une grille et de deux portillons,

○ non-respect de l'article n°11.1 qui prescrit « *Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25m² et cela sur une partie de la zone qui ne pourra être inférieure à 60% de la superficie totale de la zone de recul.* » en ce que la zone de recul ne comprend pas d'arbres et peu de plantation,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/04/2018 au 07/05/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/04/2017 : dépôt de la demande

07/06/2017, 02/10/2017, 01/12/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet

24/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

23/04/2018 au 07/05/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

23/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées et de petits immeubles de logements ;

○ Dans ce quartier, l'avenue de Saturne se caractérise par des villas entourées de beaux jardins ;

○ La maison unifamiliale n°47, sur laquelle porte la demande :

○ est implantée en recul par rapport à la voirie et à la distance minimum de 3 mètres prescrite par le plan particulier d'affectation du sol en zone latérale droite (orientation nord) de la parcelle, de sorte à dégager un recul plus important du côté de la bonne orientation;

○ présente un gabarit de R+ toiture, dont le faîte est perpendiculaire à la voirie;

○ Le bâti environnant est de gabarit plus important, soit R+2+toiture, tout en conservant des reculs similaires entre parcelles ;

○ La zone de recul est marquée à l'alignement par un muret et une haie à l'arrière de celui-ci,

- Une clôture de type « Heras » a été placée avec un portail ajouré,
- Dans l'avenue, les alignements sont marqués par des murets + haies, ou pour la majorité des zones de recul par des haies hautes, ou d'une grille (n°42) à barreaux verticaux,

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

- La mise en conformité de la pose d'une grille de type « Heras » à l'alignement et de 2 portails,
- La pose d'un 3^{ème} portail d'accès piéton,
- La possibilité de stationner dans la zone de recul et de placer une borne électrique, à gauche de la zone de recul (portail 3 pour accès au jardin),

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est clôturée par une grille d'une hauteur de 1.53 mètre, 1 portail de +/- 1.5 de haut et de +/- 3 mètres de large pour l'accès au garage, 1 portail à gauche de 2.70 mètres pour l'accès à un emplacement de parking dans la zone de recul (avec une éventuelle borne électrique) et un portail pour l'accès piéton à droite de la parcelle,
 - la clôture présente peu de qualité architecturale, étant de type « Heras », typiquement utilisée en clôtures provisoires (chantiers...)
 - les portails sont ajourés et proposés en tôle perforée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le plan particulier d'affectation du sol autorise une zone de stationnement en zone de recul. Le demandeur envisage de placer une borne pour une voiture électrique,
 - la maison dispose d'un garage de sorte que la borne peut y être placée à l'intérieur,
 - la multiplicité des portails réduit la part de la haie qui devrait être plantée à l'alignement, et participer à la qualité paysagère de l'avenue,
 - le stationnement est autorisé des deux côtés de l'avenue. La multiplication des portails réduit également les possibilités de stationnement dans l'avenue,
 - le portail de gauche et la zone de stationnement ne se justifie dès lors pas au regard du bon aménagement des lieux,
 - le portail de gauche peut être maintenu pour un accès technique en le réduisant de largeur (maximum 1 mètre),

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande est soumise à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un plan particulier d'affectation du sol), vu le :
 - non-respect de l'article n°11, 1 la demande porte sur le placement d'une grille et de 3 portillons. Cet aménagement dénature avec l'environnement paysager de l'avenue où une seule maison est pourvue d'une grille à l'alignement. Le paysage de l'avenue est principalement composé de haies hautes, qui en assure le caractère vert et arboré de l'avenue,
 - l'aménagement proposé est d'autant plus faible que la demande déroge également à l'article n°11.1 en ce que le projet ne prévoit pas d'arbres et peu de plantation en zone de recul,

Considérant que l'emplacement de stationnement supplémentaire en zone de recul se justifie peu en raison de la présence du garage existant où peut être placée une borne électrique;

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

- Proposer un aménagement paysager conforme au plan particulier d'affectation du sol : *Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie de la zone qui ne pourra être inférieure à 60% de la superficie totale de la zone de recul*
- Remplacer la grille par une haie de 1.6 mètre de haut,
- Réduire la largeur du portail de gauche (max 1 mètre) et le limiter à un accès pour l'entretien du jardin, réduire en conséquence le pavage en zone de recul, ce qui exclut l'emplacement de parking,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement de la zone de recul est requis,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement doit être davantage planté,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que cet aménagement doit être plus en adéquation avec le caractère paysager de l'avenue,
- supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la grille Heras doit être remplacée par une haie de 1.60 mètre de haut, et la zone de recul doit être plantée,

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 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 et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent

- toutes les plantations doivent avoir été faites au plus tard à l'automne 2018,
- la grille et le portail de gauche doivent être modifiés dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 5 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- le demandeur doit informer l'administration communale de la fin de ces travaux,

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

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 23/05/2018
objet n° 6

Dossier 16-43844-2018 - Enquête n° 66/18

Demandeur : Madame Noa Peer

Situation : Rue Colonel Chaltin 6A

Objet : construire une maison bifamiliale

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43844-2018 introduite le 01/02/2018 par Madame Noa Peer et visant à construire une maison bifamiliale sur le bien sis Rue Colonel Chaltin 6A;

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

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

- 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°6 - hauteur qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que le bien jouxte un terrain non bâti à ce jour et par conséquent dépasse de plus de 3m le niveau 0.00 du terrain;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/04/2018 au 07/05/2018 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 hauteur de la façade qui ne devrait pas dépasser la hauteur du n°6 ;*
- *Inquiétude quant à la proposition non végétalisée pour la zone de recul avant ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/02/2018 : dépôt de la demande;

04/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/04/2018 au 07/05/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert : en attente ;
- l'avis du Service Technique de la Voirie : en attente ;

Vu l'avis du SIAMU : en attente ;

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

- Le terrain concerné par la demande présente une superficie de 2 ares 23 centiares ;
- Le terrain est mitoyen à gauche avec un immeuble (n°6) implanté en recul et qui présente un gabarit R+3 (toiture plate) qui possède une zone de recul totalement minéralisée avec deux entrées deux de garage;
- Le terrain est mitoyen à droite avec un terrain qui a fait l'objet d'un permis de lotir (PL n°551) qui autorise un gabarit R+2+toiture à versants et impose de conserver un talus sur la partie gauche du terrain faisant l'objet du permis de lotir; Par conséquent, un talus devra être conservé dans la zone de recul en mitoyenneté de droite avec le terrain faisant l'objet de la demande
- Actuellement, l'ouverture existante dans le front bâti, sur la largeur de 2 parcelles, présente un aspect de grand talus arboré sur lequel plusieurs arbres ont pu se développer. D'autres terrains non construits présentent les mêmes caractéristiques, ce qui confère à cette rue une qualité paysagère ;
- Un plan d'alignement de voirie existe et prévoit la remise en place d'un trottoir de ce côté de la rue ;

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

- La construction d'une maison bifamiliale de gabarit R+3+1 étage en recul ;
- La suppression du talus arboré ;

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

- Le projet propose la réalisation de deux logements aux dimensions confortables permettant d'accueillir des familles au sein du centre de la Commune. En effet, le projet prévoit un triplex de 242m² et un duplex de 182m² ;
- Le gabarit général proposé s'inscrit harmonieusement dans les gabarits existants à proximité immédiate ;

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

- en matière de programme :
 - Le projet est compatible avec la zone d'habitation dans lequel il s'inscrit ;
 - La construction d'un immeuble de deux logements à la typologie de maison bifamiliale permet de compléter harmonieusement le futur front bâti continu ;
 - Les deux logements proposés présentent de belles qualités d'habitabilité ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit une zone de recul en pleine terre sur laquelle les voitures vont devoir passer pour accéder aux emplacements intégrés au bâtiment, et prévoit un arbre au sein de celle-ci. Afin d'être conforme au RRU et que cet arbre puisse se développer sans entraîner de problèmes de stabilité au bâtiment, il y a lieu de prévoir un arbre à moyennes tiges et implanté à 2m des limites mitoyennes et de la façade avant ;
- en matière de mitoyenneté :
 - au rez-de-chaussée arrière : il apparaît que le futur projet de la maison de droite s'implante en retrait en façade arrière et que des vitrages sont prévus sur toute la largeur de la parcelle ; L'isolation du mur mitoyen qui dépassera le profil du voisin ne pourra donc être isolé par l'extérieur que conformément au code civil, à savoir avec l'accord du voisin sur ce principe ;
- en matière d'esthétique :
 - considérant que le demandeur a proposé en séance la modification de la teinte et du matériau de façade ;
 - Considérant que la façade noire proposée ne s'inscrit pas dans le tissu bâti existant ;
 - Proposer et préciser une teinte et un matériau plus adaptés au cadre bâti ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage : en attente de l'avis du service technique de la Voirie ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 5 (hauteur de façade) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- La façade avant proposée ne dépasse pas la hauteur de la façade la plus haute de gauche (n°6) ; Seul le garde-corps semble donner l'impression que celle-ci dépasse le profil voisin ;
- Le projet propose un étage supplémentaire en retrait à toiture plate qui permettra de créer une liaison avec le futur bâtiment construit sur le terrain de droite tout en proposant une architecture contemporaine ;
- La coupe permet de visualiser l'intégration du volume en retrait au dernier étage dans le futur gabarit de la maison qui sera construite le cas échéant sur la parcelle de droite ;
- Cependant, celui-ci ne peut dépasser les limites mitoyennes : les isolants devant être compris au sein de la propriété des demandeurs et ne pas déborder sur les propriétés voisines ;

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

- zone de recul : Afin d'être conforme au RRU et que l'arbre proposé puisse se développer sans entraîner de problèmes de stabilité au bâtiment, il y a lieu de prévoir un arbre à moyennes tiges et implanté à 2m des limites mitoyennes et de la façade avant ;
- volume en retrait en toiture : celui-ci ne peut dépasser les limites mitoyennes, les isolants devant être compris au sein de la propriété des demandeurs et ne pas déborder sur les propriétés voisines ;
- Façade avant : Proposer et préciser une teinte et un matériau plus adaptés au cadre bâti ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement la façade avant et la zone de recul ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés ;

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 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La dérogation au RRU, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/05/2018
objet n° 07

Dossier 16-43677-2017 - Enquête n° 068/18

Demandeur : Madame Béate Dubois-Hüsing

Situation : Avenue Georges Lecointe 3

Objet : régulariser la rehausse de la façade arrière, modifier une baie au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et remplacer les châssis en façade arrière

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43677-2017 introduite le 15/09/2017 par Madame Béate Dubois-Hüsing et visant à mettre en conformité la rehausse de la façade arrière, à modifier une baie au rez-de-chaussée, à isoler la façade arrière et à remplacer les châssis en façade arrière sur le bien sis avenue Georges Lecointe 3;

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

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

- 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 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°6 – La toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que le profil de la toiture dépasse le profil de toiture mitoyen le plus haut ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/04/2018 au 07/05/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/09/2017 : dépôt de la demande;

22/12/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

20/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

18/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/04/2018 au 07/05/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé à la fois de maisons unifamiliales isolées et d'immeubles à appartements de gabarit plus important ;
- La maison sur laquelle porte la demande :
 - fait partie d'un ensemble de 3 maisons unifamiliales ;
 - se situe à proximité de l'angle que forme l'avenue Georges Lecointe avec l'avenue Jean et Pierre Carsoel ;
 - a été construite dans les années '30 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-10631-1937 ;
 - présente un gabarit R+1+Toiture à versants implanté en zone de recul ;
 - est implantée sur une parcelle peu profonde et se situe à proximité de la maison n°115 avenue Jean et Pierre Carsoel ;
 - possède une annexe le long de la mitoyenneté de droite ;
 - a subi des modifications fin des années 90 suivant les dires du demandeur sans permis d'urbanisme. Cependant aucun document ne permettent de dater ces travaux :
 - la rehausse de la façade arrière avec modification de la toiture ;
 - la modification de baies de façade arrière ;
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
 - Sous-sol :

- L'escalier du rez-de-chaussée mène à une buanderie et une série de caves ;
- Rez-de-chaussée :
 - L'entrée de l'habitation se fait sur un vestibule menant à l'escalier, le living et la cuisine ;
 - Le living situé en façade avant est en communication avec la salle-à-manger située en façade arrière ;
 - La cuisine est également accessible via la salle-à-manger ;
 - Depuis la cuisine, un accès vers une terrasse et le jardin ;
- 1^{er} étage :
 - L'escalier mène en demi-niveau à un WC puis à l'étage, le hall de nuit mène à 2 chambres et une salle-de-bain ;
 - Les deux chambres sont communicantes ;
 - Une trappe dans le hall de nuit mène aux combles ;
- Combles : grenier ;
- Dans la situation de fait au niveau des combles:
 - Le grenier a été transformé en chambre avec la prolongation de l'escalier existant et l'ajout d'une salle-de-douche ;
 - Toute la façade arrière a été rehaussée avec une lucarne qui s'étant d'un mitoyen à l'autre ;
- La maison de droite (n°1) présente le même gabarit en 3 façades. La façade et la toiture sont légèrement plus hautes. Elle présente une annexe en façade postérieure ;
- La maison de gauche (n°5) présente également le même gabarit et de trois façades également. La façade la toiture sont aussi légèrement plus hautes et elle présente également une annexe en façade arrière ;

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

- L'isolation de la façade arrière avec parement en enduit de teinte clair sur isolant;
- La pose de nouveaux châssis en bois de teinte blanche ;
- La mise en conformité de la situation de fait pour les aspects suivants :
 - l'ajout d'un escalier menant à une chambre aménagée dans les combles avec une douche ;
 - la création d'une lucarne, en façade arrière, sur toute la largeur de la façade ;
 - l'ajout de deux fenêtres dans le plan de versant de toiture » ;
 - la modification d'une baie en façade arrière ;
- le réaménagement de la chambre dans les combles en grenier tel que dans la situation de droit avec le maintien de la salle-de-douche ;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité d'une situation de fait de modifications de gabarit et d'aménagements intérieurs et d'autre part l'isolation de la façade arrière ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol : inchangé ;
 - Rez-de-chaussée :
 - La cuisine est entièrement réaménagée et l'accès depuis le hall d'entrée se fait via une porte coulissante ;
 - Une partie de cloison est supprimée dans le séjour ;
 - 1^{er} étage :
 - La double porte est supprimée entre les deux chambres et la baie est rebouchée ;
 - Combles :
 - L'escalier et la salle-de-douche créé en situation de fait, via la création d'une lucarne d'un mitoyen à l'autre, sont maintenus ;
 - La chambre utilisée dans la situation de fait, redevient, tel que dans la situation de droit, un grenier ;

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

- en matière de programme :
 - la rehausse des combles par la création d'une lucarne d'un mitoyen à l'autre, dans la situation de fait, ne pouvait permettre la création de la chambre tel qu'utilisé, en raison de la hauteur insuffisante d'1,75 mètre et la hauteur prévue de 2,30 mètres, suivant le Règlement Régional d'Urbanisme, sur à peine 10% de la surface;
 - de ce fait, la réaffectation de cet espace en grenier, constitue une amélioration d'une situation de fait dérogatoire à la réglementation en vigueur ;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- suite à la rehausse d'une partie de la toiture par une lucarne allant d'un mur mitoyen à l'autre et avec toiture plate, induit une dérogation au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, portant sur la hauteur;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'isolation de la façade arrière ainsi que le remplacement des châssis garantit une amélioration des performances énergétiques ;
 - De plus la pose de l'enduit sur isolant améliore l'esthétique et la cohérence de cette façade arrière qui comportait différents matériaux suite à la rehausse dans la situation de fait (ardoises grises et enduit blanc);

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La dérogation est minime et se situe au niveau de la lucarne créée et qui va d'un mur mitoyen à l'autre ;
 - Elle ne porte aucune nuisance au voisinage que ce soit au niveau de la prise d'ensoleillement ni au niveau d'une prise de vue quelconque ;
 - Cependant la faible hauteur disponible suite à cette rehausse ne permet en aucun cas l'utilisation de cet espace comme local habitable ;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

La dérogation au RRU, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/05/2018
objet n° 08

Dossier 16-43920-2018 - Enquête n° 73/18

Demandeur : Monsieur et Madame Fikri & Soumaya El-GHOULBZOURI & ROUKBI

Situation : Chaussée de Drogenbos 126

Objet : agrandir le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43920-2018 introduite le 19/03/2018 par Monsieur et Madame Fikri & Soumaya El-Ghoulbzouri - Roukbi et visant à agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis chaussée de Drogenbos, 126;

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

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

- 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 153§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme:
 - non-respect de l'article n°6, 2° du Titre I du RRU en ce qu'une partie de l'extension dépasse le profil mitoyen de la maison voisine de gauche,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/03/2018 : dépôt de la demande

16/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

23/04 au 07/05/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

23/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, en affectations d'habitation et d'entreprises,
- La maison n°126 sur laquelle porte la demande est mitoyenne à une entreprise de travaux de jardinage à caractère social (APAM n°130) qui est implantée en fond de parcelle. Cette entreprise comprend également, contre la mitoyenneté de gauche et à front de rue, un abri,
- La maison de gauche (n°124) a la même hauteur et est plus profonde,
- La maison bénéficie d'un jardin séparé par des murs,
- Les jardins sont en oblique vers l'Est, par rapport aux constructions situées à front de rue, orthogonales par rapport à l'alignement de la chaussée,
- La zone située à l'avant de l'entreprise (n°130) constitue la zone de livraison et de manœuvre,
- Cette zone est délimitée par les murs mitoyens en attente,

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

- La démolition de la couverture de la cour, illicite,
- La construction d'une extension du rez-de-chaussée en vue de créer une salle à manger largement ouverte sur le jardin, couverte par une toiture plate,

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

- La demande améliore l'esthétique de la façade arrière par la suppression de la couverture vétuste de la cour et par la construction d'une extension sobre,

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

- en matière de programme :
 - l'extension largement ouverte vers le jardin est destinée à agrandir les espaces de vie,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension porte sur une profondeur de +/- 4 mètres, ce qui porte la profondeur totale du rez-de-chaussée à 13 mètres, correspondant à une profondeur normale et habituelle d'un niveau de 3 pièces en enfilade,

- l'abri situé contre le mitoyen n°130 ne constitue pas en soi une construction qui subirait les nuisances de l'extension,
- le mur mitoyen en attente permet une construction de gabarit R+1+Toiture « Mansart »,
- par rapport à la maison de gauche n°124, l'extension entraîne une légère rehausse partielle du mur mitoyen, objet de la dérogation,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin, orienté SE, est délimité par des murs,
 - la toiture de l'extension est percée de deux lanterneaux permettant un apport de lumière dans la pièce centrale,
 - la toiture plate visible des étages doit être couverte d'une finition esthétique,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne comprend pas de garage, le stationnement est autorisé des 2 côtés de la chaussée,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'extension est couverte par une toiture plate,
 - la façade de l'extension est en enduit sur isolant, de teinte brique,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande déroge à l'article n°6, 2° du Titre I du RRU, en ce qu'une partie de l'extension dépasse le profil mitoyen de la maison voisine de gauche, entraînant une rehausse du mur mitoyen sur 2 mètres de profondeur et une moyenne de 1.7 mètre de haut, dépassant ainsi le voisin le plus profond;

Cette dérogation est mineure, même si elle intervient au Sud-Ouest de la maison voisine;

L'extension dépasse de 4 mètres l'abri de droite, construction légère, précaire et non affectée au logement;

Condition à inscrire dans le permis

- Prévoir une finition esthétique de la toiture plate,

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

La dérogation au RRU, article 6.2 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/05/2018
objet n° 09

Dossier 16-43749-2017 - Enquête n° 77/18

Demandeur : L&C Properties S.P.R.L. - Monsieur Olivier WEETS

Situation : Place de Saint-Job 14

Objet : agrandir un immeuble de rapport existant, jusqu'en mitoyenneté de l'immeuble voisin sis au n°16 et objet du projet 16-43820-2018, afin d'aménager un rez-de-chaussée commercial et 3 logements (la mise en conformité l'extension et le changement d'utilisation du commerce existant, ainsi que les modifications apportées au soubassement commercial font l'objet d'une demande distincte)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43749-2017 introduite le 24/11/2017 par la SPRL L&C Properties - c/o Monsieur Olivier Weets, et visant à agrandir un immeuble de rapport existant, jusqu'en mitoyenneté de l'immeuble voisin, sis au n°16 et objet du projet n° 16-43820-2018, afin d'aménager un rez-de-chaussée commercial et 3 logements (la mise en conformité l'extension et le changement d'utilisation du commerce existant, ainsi que les modifications apportées au soubassement commercial font l'objet d'une demande distincte) sur le bien sis place de Saint-Job 14;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 - SAINT-JOB/CARLOO - AR du 08/02/1989 (ilot 5.1), et y déroge ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. IV.2.2.A.1 et .2 : pente de toitures ;
 - art. IV.2.2.A.3 : parkings ;
 - art. IV.4.1 : intégration des façades ;
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - A. art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - B. art. 6 : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;
 - C. art. 13 : maintien d'une surface perméable ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;
- 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 24/03/2018 au 07/05/2018 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/11/2017 : dépôt de la demande ;

24/01/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

02/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

23/04/2018 au 07/05/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle a été consulté en date du 02/05/2018 et rendra son avis avant délivrance du permis d'urbanisme. Il en sera tenu compte, le cas échéant, pour l'application de l'article 191 du CoBAT et pour les annexes à joindre au permis d'urbanisme ;

Vu l'avis de VIVAQUA émis le 13/04/2018 ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 15/01/2018 et joint à la demande ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, en affectations de logement, de commerce, et d'équipement ;
- Dans ce quartier, la place de Saint-Job constitue un noyau commercial ;
- L'immeuble n° 14 sur lequel porte la demande a été construit en 1933 et présente un gabarit R+2+toiture de type "Mansart", dans laquelle la lucarne qui surmonte la saillie de la façade principale se présente sous forme de pignon en maçonnerie ;
- L'immeuble est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages (3 appartements) ;
- La toiture est haute, les versants étant en pente de 50° de sorte que les combles comportent 2 niveaux de, avec de belles hauteurs sous plafonds ;
- La parcelle est plus large que l'immeuble, la largeur non bâtie comportant un passage libre situé du côté gauche et donnant accès au jardin ;
- Le bien fait l'objet d'un procès-verbal de bornage, établi par le géomètre Frédéric Devillers, définissant officiellement la limite mitoyenne entre la parcelle concernée par la présente et la parcelle du n°16 de la Place Saint-Job, cadastrée 2ème division – section D – parcelle n°325e2 ;
- Le rez-de-chaussée commercial du bien fait également l'objet d'un permis de régularisation référencé n°16-43298-2017 introduit par les locataires du rez-de-chaussée, suite au PV d'infraction émis par le service de l'urbanisme. Ce permis est incomplet depuis le 17 mai 2017. Il est à noter que cette procédure de régularisation est complètement indépendante du permis qui concerne la présente demande, permis introduit par le propriétaire de l'immeuble. Pour la bonne forme, la situation existante de droit est donc fournie avec les documents de situation projetée ;

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

- Introduction d'une demande de permis d'urbanisme visant en l'extension et agrandissement d'un immeuble de rapport existant, sur une parcelle partiellement construite, contre son mur pignon ;
- Agrandissement en façade latérale gauche du bâtiment existant, par la construction d'un nouveau volume de gabarit R+4, contre le mur pignon, de manière à combler l'alignement à rue ;
 - La volonté de cette démarche est :
 - De confirmer le schéma urbanistique initial soit un ensemble de constructions entre mitoyens, respectant le parcellaire existant ;
 - De confirmer le liseré commercial ;
 - Le programme de la demande se distingue comme suit :
 - Maintien de l'activité commerciale au rez-de-chaussée ;
 - Aménagement de 3 logements supplémentaires, ce qui porte la densité à 7 unités :
 - 5 appartements de 1 chambre à coucher ;
 - 2 appartements de 2 chambres à coucher ;
 - La profondeur de cette construction est variable aux différents étages afin de respecter le profil du mur pignon existant, tout en veillant à ne pas dépasser de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (n°16) ;
 - Ouvertures ponctuelles dans la cage d'escalier commune afin de créer les portes d'entrée des nouveaux appartements et ainsi liaisonner le nouveau volume au bâtiment existant ;
 - Réaménagement et subdivision des locaux existants en sous-sol afin de créer les caves et les locaux de services nécessaires aux 7 unités de logements et aux deux commerces ;
 - Création d'un exutoire de fumée reliant la cage d'escalier commune à la cheminée existante, via le plafond du WC de l'appartement 3.1 ;
 - Maintien des façades du bâtiment existant, et plus particulièrement la façade avant ;
- La situation projetée de ce bien tient compte, en ce qui concerne la définition de son gabarit et emprise mais également pour son aspect esthétique, de la situation projetée du bien mitoyen sis Place Saint-job 16, pour lequel une demande de permis d'urbanisme est également introduite ;

- En effet, lors de l'accord survenu entre les maîtres de l'ouvrage de ces deux projets mitoyens ainsi que la nécessité de développer un projet « commun et esthétiquement homogène » même si dans les faits, il s'agit de 2 entités bien distinctes ;
- Les demandeurs ont opté pour l'introduction de 2 demandes de permis distinctes qui seront traitées en même temps lors de l'instruction administrative, ceci permettant ainsi d'obtenir, in fine, 2 permis distincts, ce qui est beaucoup plus confortable juridiquement pour les 2 Maîtres de l'Ouvrage dans la gestion de leur patrimoine ;
- La demande est accompagnée par :
 - Le procès-verbal de bornage, établi par le géomètre Frédéric Devillers ;
 - La convention de mitoyenneté entre le maître de l'ouvrage du n°16 de la Place Saint-Job et le demandeur de ce permis, Monsieur Olivier Weets ;

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

- Le projet opte pour le comblement de la dent creuse en partie latérale de gauche, ce qui permet la création d'une superficie commerciale au rez, pouvant être utilisée de manière autonome, tout comme en extension des activités mixtes présentes sur les 2 parcelles ;
- Au sein des étages de l'extension latérale, le projet opte pour la création de 3 logements dont une unité en duplex ;
- Le volume de l'extension opte pour une expression contemporaine juxtaposée à la construction existante, laquelle présente de belles qualités patrimoniales ;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve les affectations commerciales et de logements présents sur la parcelle ;
 - le projet propose une extension de superficie commerciale d'un peu plus de 70 m² au rez, avec l'aménagement de caves de 40 m² ;
 - l'extension latérale abritera 3 nouveaux logements dont 2 offrant 1 chambre à coucher, et 1 offrant 2 chambres à coucher sous forme de duplex ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet rencontre les objectifs du PPAS en vigueur en ce que le Plan prévoit un bâti en ordre continu entourant la Place de Saint – Job. Le gabarit proposé, en ce qui concerne l'extension, est de rez + 3 + étage en retrait, ce qui conduit à une volumétrie bien moindre que le bâtiment existant et maintenu ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet s'implante au droit d'un passage latéral, lequel est actuellement imperméabilisé. Le solde non bâti, à l'arrière, présente un aménagement paysager ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet est situé aux abords directs de la Place de Saint – Job, de ses commerces et de ses équipements. Cette portion du territoire communal est bien desservie en transports en commun et dispose d'un accès à 2 gares de chemin de fer. Néanmoins, le projet ne propose pas de stationnement privatif en raison des dispositions des lieux ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet répond aux objectifs communaux et régionaux en la matière ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. IV.2.2.A.1 et .2 : pente de toitures : le projet propose l'aménagement de l'extension, couverte par une toiture plate et des terrasses successives, afin de limiter le gabarit de l'intervention et de permettre une meilleure juxtaposition avec le bâtiment existant maintenu, lequel présente de belles qualités patrimoniales et architecturales. La hauteur maximum à rue sous corniche indiqué sur le plan est de 4 niveaux soit un R+3 avec une hauteur maximum de façade sous corniche de 13m. Or, le nouveau volume construit développe 5 niveaux soit un R+4. Cela dit, il doit être précisé que ce niveau supplémentaire assure la transition entre le gabarit très important du bâtiment existant du n°14 et le gabarit projeté du n°16, permettant ainsi une continuité visuelle et esthétique entre les gabarits déjà existants dans le contexte. De plus, ce dernier est en retrait par rapport à l'alignement à rue, ce qui en réduit fortement l'impact visuel depuis la place. Le type de toiture imposée au plan est celui d'une toiture à deux versants. Or le projet propose la mise en œuvre de toiture plate à différents niveaux, alternant des toitures terrasses et des toitures inaccessibles et

- végétalisées. Il va, de ce fait, en découler une dérogation au titre IV.4.Aspects esthétiques des constructions – chapitre 2. Matériaux – paragraphe 2.Toiture, pouvant également s’envisager dans un souci de meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- art. IV.2.2.A.3 : parkings : le prescrit du PPAS prévoit la création d’1 emplacement de stationnement par logement. Or la situation existante fait apparaître que les 4 logements existants ne bénéficient pas de garage privatif. Ce manquement est compensé par a création d’un espace de stationnement pour vélos relativement confortable au sous – sol de l’arrière bâtiment. De plus, comme évoqué plus haut, le quartier est bien desservi en transports en commun, (lignes de bus 43 et 60, ligne de tram 92 de la STIB et 2 haltes ferroviaires sur la ligne 26 de la SNCB (Saint-Job et Vivier d’Oie) ce qui peut justifier cette alternative ;
 - art. IV.4.1 : intégration des façades : Pour la façade avant de l’extension, le projet propose la mise en œuvre d’un bardage en pierre de ton clair dans la continuité esthétique de ce qui est proposé pour le projet mitoyen du n° 16 de la place, et ce, contrairement à ce qui est prescrit dans le PPAS. En ce qui concerne les châssis, pour une question de finesse de profil et de PEB, il a été prévu des châssis en aluminium et non des châssis en bois comme préconisé. Cela dit, il est à préciser qu’il existe déjà, dans les matériaux prescrit dans le PPAS, une tolérance sur le matériau du profilé châssis utilisé pour les vérandas et les serres pour lesquelles il est déjà admis un profilé en aluminium. Les façades du bâtiment existant sont, quant à elles, en brique de parement de ton rouge et sont inchangées. Pour le R+3 et R+4, la largeur des baies en façade avant est supérieure à leur hauteur. Pour le R+1 et le R+2, le respect du rythme vertical est assuré par des baies à dominante verticale rappelant la composition de façade du bâtiment existant.
- application de l’article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d’urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :
 - art. 4 : profondeur d’une construction mitoyenne, et art. 6 : hauteur de toiture d’une construction mitoyenne. Ces dérogations sont sollicitées afin d’assurer la transition de gabarit entre le bâtiment d’angle de la place et le bâtiment existant du n° 14, et ce de manière progressive. De plus, il doit être mis en évidence que ce volume dérogatoire n’a pas d’impact direct sur des locaux habitables dans la situation projetée du n° 16, puisque que contre cette mitoyenneté il n’y a que des locaux de service (buanderie + circulation verticale) et que ces derniers ne disposent pas de baies. Au droit du R+3, le profil projeté du n° 14 dépasse ponctuellement de plus de 3 mètre le profil mitoyen projeté du n° 16, c’est-à-dire le profil mitoyen le moins profond.
 - art. 13 : maintien d’une surface perméable : le projet présente un taux d’imperméabilisation de 72 % alors qu’en situation existante, ce taux est de 49 %. Cette augmentation ne peut se concevoir en raison des objectifs régionaux et communaux en matière de gestion des eaux et de dédensification des intérieurs d’îlot. Il s’indique de prévoir des revêtements perméables et paysagers au droit des zones non bâties, à l’arrière ;

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

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE : le projet propose une transition contemporaine entre le bâtiment existant et l’angle formé par l’arrière de la Place et la rue du Ham ;
- application de l’article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l’objet d’une autorisation de bâtir ou d’une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier : le projet maintient dans son intégralité la façade avant du bâtiment existant. Le projet s’inscrit sous forme d’une extension latérale, ce qui permet de conserver cet ensemble représentatif de cette partie de la Place ;

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

- prévoir des revêtements perméables et paysagers au droit des zones non bâties, à l’arrière de la nouvelle construction ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l’objet de la demande en ce que le programme d’extension sous forme de projet mixte peut s’envisager ;

- d'être accessoires en ce que le projet s'en verra dédensifié ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT pourrait être d'application ;

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.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/05/2018
objet n° 10

Dossier 16-43909-2018 - Enquête n° 70/18

Demandeur : Monsieur Pierre LOPPE

Situation : Avenue de Sumatra 5

Objet : régulariser la construction d'un car-port en zone de recul

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43909-2018 introduite le 14/03/2018 par Monsieur Pierre Loppe et visant, suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n°PV U-2018/01, dressé en date du 23 janvier 2018, à régulariser la construction d'un car-port en zone de recul sur le bien sis avenue de Sumatra 5;

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) 51 - Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°8.0 zone de recul qui prescrit " *Les zones de recul sont libres de toute construction et leur profondeur est déterminée au plan. Elles sont affectées aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions...Les limites séparatives entre propriétés pourront être plantées de haies vives, à l'exclusion de toute autre forme de clôtures*", en ce que la régularisation porte sur la construction d'un car-port en zone de recul;
- 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° Art. 11 zones de recul aménagées en jardinet

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/04/2018 au 07/05/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *travaux en infraction totalement inesthétique, d'une hauteur importante, fortement visible depuis les propriétés voisines ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/03/2018 : dépôt de la demande;

18/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/04/2018 au 07/05/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est un vaste quartier résidentiel et mixte régi par le plan particulier d'affectation du sol n° 51;
- dans ce quartier, la rue Sumatra est bordée de constructions implantées en ordre ouvert ou semi-ouvert, en recul des alignements;
- les zones de recul sont bordées de haies, de talus plantés, et l'importance des plantations donne un caractère paysagé à la rue;
- la propriété faisant l'objet de la demande est comprise dans le tronçon compris entre l'avenue du Hoef et la rue Langeveld ;
- Elle est bâtie d'une maison unifamiliale à 4 façades ainsi que de deux petites constructions en fond de parcelle, dont un ancien garage reconverti en abri de jardin. Ces volumes existaient déjà avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol ;
- Cette parcelle jouxte du côté droit une parcelle sur laquelle s'implante un immeuble à appartements de gabarits R+4 (n°49, rue Langeveld) ;

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

- La régularisation de la construction d'un car-port en zone de recul implanté le long de la mitoyenneté de droite ;

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

- Le projet vise la couverture d'un espace de stationnement extérieur sous forme de car – port ;
- Le projet est perceptible depuis l'espace public et depuis les propriétés mitoyennes bien qu'il tente de « disparaître » sans y parvenir derrière des plantations (haies et lierres plantés) ;
- La toiture est particulièrement peu esthétique et ne peut s'envisager ;
- La parcelle comprend déjà deux grands volumes en fond de parcelle qu'il y a lieu d'utiliser à cet effet et de ne pas surcharger le jardin par une construction supplémentaire ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°8.0 zone de recul qui prescrit " *Les zones de recul sont libres de toute construction et leur profondeur est déterminée au plan. Elles sont affectées aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions...Les limites séparatives entre propriétés pourront être plantées de haies vives, à l'exclusion de toute autre forme de clôtures*" :

- Le car-port proposé s'implante en zone de recul, ce qui ne peut s'envisager ;
- La suppression du car-port ne peut entraîner le stationnement en zone de recul ;
- En effet, une qualité paysagère doit y être préservée et l'emplacement en voirie devant le portique ne peut être privatisé ;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction:

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la décision du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 3 mois à dater de la décision du permis d'urbanisme;

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

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/05/2018
objet n° 11

Dossier 16-43820-2018 - Enquête n° 72/18

Demandeur : Monsieur Jacques BLONDIAU

Situation : Place de Saint-Job 16

Objet : transformer de manière conséquente et agrandir un immeuble de rapport existant avec un rez-de-chaussée HoReCa et des logements aux étages, jusqu'en mitoyenneté de l'immeuble n° 14 (dossier PU 16-43749-2017) et ajout de 2 logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43820-2018 introduite le 11/01/2018 par Monsieur Jacques Blondiau, et visant à transformer de manière conséquente et à agrandir un immeuble de rapport existant avec un rez-de-chaussée commercial du secteur HoReCa et des logements aux étages, jusqu'en mitoyenneté de l'immeuble n° 14 (objet du dossier PU 16-43749-2017), avec ajout de 2 logements sur le bien sis place de Saint-Job, 16 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 - SAINT-JOB/CARLOO - AR du 08/02/1989 (ilot 5.1), et y déroge ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. II.6 : démolition ;
 - art. III.2.1 : aménagement de la zone de jardin ;
 - art. IV.2.2.A.1 et .2 : pente de toitures ;
 - art. IV.2.2.A.3 : parkings ;
 - art. IV.4.1 : intégration des façades ;
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - dérogation (Art. 153 §2.al2&3 du CoBAT) au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de :
 - A. art. 13 Maintien d'une surface perméable ;
 - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- l'application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;
- demande portant sur les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 (art. 333 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/04/2018 au 07/05/2018 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/01/2018 : dépôt de la demande

16/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

23/04/2018 au 07/05/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

23/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle a été consulté en date du 09/04/2018 et rendra son avis avant délivrance du permis d'urbanisme. Il en sera tenu compte, le cas échéant, pour l'application de l'article 191 du CoBAT et pour les annexes à joindre au permis d'urbanisme ;

Vu l'avis de VIVAQUA émis le 23/04/2018 ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 07/02/2018 et joint à la demande ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, en affectations de logement, de commerce, et d'équipement ;
- Dans ce quartier, la place de Saint-Job constitue un noyau commercial ;
- L'immeuble n° 14 sur lequel porte la demande a été construit au début des années 1900 et présente un gabarit R+2+T ;
- L'immeuble est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages (2 appartements) ;
- La parcelle est plus large que l'immeuble, la largeur non bâtie comportant un passage libre situé du côté droit et donnant accès au jardin ;
- Le bien fait l'objet d'un procès-verbal de bornage, établi par le géomètre Frédéric Devillers, définissant officiellement la limite mitoyenne entre la parcelle concernée par la présente et la parcelle du n° 14 de la Place Saint-Job, cadastrée 2ème division – section D – parcelle n° 324/s ;
- Pour obtenir une situation existante de droit complète et globale de l'immeuble, il doit être pris en compte les plans de 1929 et ceux de 1974. En effet, la situation existante de droit de 1929 fait état d'un immeuble de rapport présentant un gabarit R+2+toiture à versants et n'est valable que pour les étages supérieurs. Cet immeuble comporte alors 2 appartements à 1 chambre avec terrasse en façade arrière ; le 3ème étage, sous toiture, étant affecté aux mansardes et grenier. Par la situation existante de droit de 1974, le rez-de-chaussée de cet immeuble est aménagé sur l'entièreté de sa surface en un café-brasserie ;
- Actuellement, c'est la maison à l'enseigne « Le Cabestan » fondée en 1980, qui occupe et exploite les locaux. Il y a lieu de noter que la situation existante de fait ne correspond pas à cette situation existante de droit datant de 1974. En effet, l'annexe au rez-de-chaussée, en façade arrière et de gabarit Rez + toiture plate est volumétriquement plus importante, soit sur toute la largeur de la façade arrière et jusqu'aux murs mitoyens. D'autre part, une terrasse couverte avec structure métallique de ton noir et toiture escamotable a été mise en œuvre sur l'entièreté de la zone jardin telle que définie dans la situation existante de droit ;

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

- Introduction d'une demande de permis d'urbanisme visant en l'agrandissement, rehausse et transformation d'un immeuble de rapport existant, sur une parcelle partiellement construite, jusqu'à la mitoyenneté avec la parcelle du bien sis au n° 14, par :
 - l'augmentation du nombre de logements sur la parcelle, passant de 2 à 4 logements sur la parcelle avec des typologies variées (2 grands appartements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres avec balcons/terrasses). De plus, en tenant compte de la programmation du projet mitoyen du n° 14 de la place, il apparaît une sur diversité de l'offre globale de ces 2 projets. En effet, en complément, le n° 14 dans sa situation projetée comportera 5 appartements 1 chambre et 2 appartements duplex 2 chambres ;
 - la rehausse du volume existant au gabarit R+4, avec toiture plate. Il est à noter que la toiture plate principale sera réalisée avec des dalles de niveaux différents, la dalle au niveau le plus bas sera celle qui accueillera toutes les installations techniques. Les murs acrotères, étant eux continus et de même niveaux sur le développé des 2 façades, permettront ainsi de cacher et de parfaitement intégrer ces installations techniques ainsi que l'exutoire de fumées ;
 - l'agrandissement du volume existant en façade arrière au R+1 et R+2. La profondeur de cette construction est variable aux différents étages en façade arrière, afin de respecter le profil mitoyen du n° 17. En effet, au R+3 et R+4, la profondeur du bâtiment s'aligne à la façade arrière du bâtiment existant. Pour ce qui est du R+1 et R+2, la profondeur du volume construit est égale à 15m ;
 - l'agrandissement et extension en façade latérale droite du bâtiment existant, par la construction d'un nouveau volume de gabarit R+4, contre le mur pignon, de manière à combler l'alignement à

rue et ainsi obtenir un gabarit global avec la rehausse reprise ci-dessus. La volonté de cette démarche est :

- De confirmer le schéma urbanistique initial soit un ensemble de constructions entre mitoyens, respectant le parcellaire existant ;
- De confirmer le liseré commercial / HoReCa. Au rez-de-chaussée, cela permet de recréer l'accès commun à la cage d'escalier intérieure, supprimé dans la situation existante de fait. Aux étages, cette extension permet de créer les caves / buanderies nécessaires aux 4 unités de logements ;
- La création de balcons en façade avant. Il doit être relevé que le front de bâtisse ne correspond pas à l'alignement et que par conséquent, ces balcons ne surplombent pas l'espace public ;
- des ouvertures ponctuelles dans la cage d'escalier commune afin de créer les portes d'entrée des nouveaux appartements et ainsi liasonner le nouveau volume au bâtiment existant ;
- la suppression des divisions des impostes vitrées en façade avant ;
- la création d'une enseigne pour le café-brasserie du rez-de-chaussée, et rétro-lumineuse ;
- la régularisation de la terrasse couverte, en carrelage, avec une structure vitrée et couverte avec une toiture escamotable. Le sol de la terrasse couverte a été initialement construit en dalle 100% imperméable avec un revêtement en carrelage. Afin de retrouver la perméabilité de cette zone, il est proposé de démolir le revêtement de sol et la dalle support, et ensuite de mettre en œuvre un revêtement en plancher bois sur un matériau de type sable afin de laisser l'eau percoler dans le sol ;
- la régularisation des dimensions de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- la mise en œuvre et l'aménagement, sur les terrasses et balcons concernés au R+1 et R+2, de bacs végétalisés, sorte d'écrans visuels verts, qui permettent le maintien d'une certaine intimité dans l'îlot ;
- Il est important de noter que la situation projetée de ce bien tient compte, en ce qui concerne la définition de son gabarit et emprise mais également pour son aspect esthétique, de la situation projetée du bien mitoyen sis Place Saint-job 14, pour lequel un permis d'urbanisme est également introduit ;
- Ceci fait suite à l'accord survenu entre les maîtres de l'ouvrage de ces deux projets mitoyens ainsi que la nécessité de développer un projet « commun et esthétiquement homogène » même si dans les faits, il s'agit de 2 entités bien distinctes ;
- Les demandeurs ont opté pour l'introduction de 2 demandes de permis distinctes qui seront traitées en même temps lors de l'instruction administrative, ceci permettant ainsi d'obtenir, in fine, 2 permis distincts, ce qui est beaucoup plus confortable juridiquement pour les 2 Maîtres de l'Ouvrage dans la gestion de leur patrimoine ;
- La demande est accompagnée par :
 - Le procès-verbal de bornage, établi par le géomètre Frédéric Devillers ;
 - La convention de mitoyenneté entre le maître de l'ouvrage du n° 16 de la Place Saint-Job et le demandeur de ce permis, Monsieur Olivier Weets ;

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

- Bien que se présentant comme un projet de transformation, la demande s'apparente plutôt à un projet de démolition et de reconstruction ;
- Le projet opte pour le comblement de la dent creuse en partie latérale de droite, ce qui permet l'extension de la superficie commerciale au rez, pouvant être utilisée de manière autonome. Les logements des étages disposent d'un accès distinct de celui du commerce ;
- Au niveau des étages reconstruits, le projet opte pour la création de 4 logements dont 2 unités de 2 chambres à coucher et 2 unités de 1 chambre à coucher ;
- Le volume de la transformation opte pour une expression contemporaine juxtaposée à la construction existante de droite, laquelle présente de belles qualités patrimoniales ;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve les affectations commerciales et de logements présents sur la parcelle ;
 - le projet propose une extension de superficie commerciale d'un peu plus de 58 m² au rez, avec l'aménagement de caves de 65 m² ;
 - l'extension des étages propose une offre diversifiée de logements de 1 chambre et de 2 chambres à coucher ;

- en matière d’implantation et de gabarit, le projet rencontre les objectifs du PPAS en vigueur en ce que le Plan prévoit un bâti en ordre continu entourant la Place de Saint – Job. Le gabarit proposé, en ce qui concerne l’extension, est de rez + 4 étages, ce qui conduit à un raccord avec l’immeuble formant l’angle avec l’avenue du Ham ;
- en matière d’aménagement des abords et de couvert végétal, le projet s’implante au droit d’un passage latéral, lequel est actuellement imperméabilisé. Le solde non bâti, à l’arrière, présente un aménagement de terrasse à usage de commerce du secteur HoReCa en bois, ce qui ne laisse pas d’opportunité d’aménagements paysagers substantiels et de pleine terre ;
- en matière de mobilité, d’accessibilité et de stationnement, le projet est situé aux abords directs de la Place de Saint – Job, de ses commerces et de ses équipements. Cette portion du territoire communal est bien desservie en transports en commun et dispose notamment d’un accès à 2 haltes le long de la ligne 26 du chemin de fer, mais aussi du passage de 2 lignes de bus (43 et 60) et d’une ligne de tram (92) de la STIB. Néanmoins, le projet ne propose pas de stationnement privatif en raison des dispositions des lieux ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet répond aux objectifs communaux et régionaux en la matière ;

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

- En ce qui concerne le motif d’enquête relatif à l’application de l’article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d’affectation du sol :
 - art. II.6 : démolition : le projet de transformation s’apparente à une démolition – reconstruction. En effet, tant les façades que les dalles de sol sont reconstruites. En effet, le prescrit du PPAS prévoit que le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu’un permis de reconstruction conforme aux prescriptions du plan ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l’objet d’un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique. Sauf erreur, l’immeuble existant ne présente pas ces critères. Il y a dès lors lieu de reformuler la demande de permis d’urbanisme;
 - art. III.2.1 : aménagement de la zone de jardin : les objectifs poursuivis par le PPAS, ainsi que par les instances régionales conduisent à une volonté de favoriser la perméabilité des terrains, et également les aménagements de pleine terre. La création de la terrasse à usage du commerce du secteur HoReCa couvrant toute la profondeur de la parcelle sont à l’encontre de ces objectifs et ne peuvent se concevoir. Il s’indique de limiter l’ampleur de la terrasse et de permettre la création d’aménagements paysagers et de pleine terre sur une profondeur de 2 mètres à l’arrière de la parcelle ;
 - art. IV.2.2.A.1 et .2 : pente de toitures : La hauteur maximum à rue sous corniche indiqué sur le plan est de 4 niveaux soit un R+3 avec une hauteur maximum de façade sous corniche de 13 mètres. Or, le nouveau volume construit développe 5 niveaux soit un R+4. Cela dit, il doit être précisé que ce niveau supplémentaire assure la transition entre le gabarit très important du n° 17 et du bâtiment existant et projeté du n° 14, permettant ainsi une continuité visuelle et esthétique entre les gabarits déjà existants dans le contexte. Le type de toiture imposée au plan est une toiture à deux versants. Or le projet propose la mise en œuvre de toiture plate à différents niveaux, alternant des toitures terrasses et des toitures inaccessibles et végétalisées ;
 - art. IV.2.2.A.3 : parkings : Le PPAS impose un emplacement par logement, qui doit être intégré à l’habitation ou dans les annexes-garages. Or la situation existante de droit, composée de 2 logements et d’un rez-de-chaussée commercial du secteur HoReCa, déroge déjà en ce point et ce, vu la configuration et l’implantation du bâtiment existant datant de 1974. Pour ce qui est de la situation projetée, au vu de la largeur libre de la parcelle et des contraintes liées à la situation existante, la première intention était de « combler » cette dent creuse et de compléter le liseré commercial/HoReCa existant. Par conséquent, le projet n’intègre pas les emplacements de parking requis et prévoit des emplacements pour vélos à l’entrée de l’immeuble. Cela dit, la force de ce quartier est :
 - d’être très bien desservi par des transports en commun de tout type, assurant ainsi une intermodalité effective tant au niveau local, communal, régional et national. En effet, la gare Saint-Job, la gare du Vivier d’Oie, les lignes de tram 92 et de bus 43 et 60, les stations villo de la place saint-job et du Vivier d’Oie constituent ces différents réseaux et font de la place Saint-job un nœud d’interconnexion centrale ;

- d'offrir, pour les voitures, une offre conséquente en stationnement grâce à la place Saint-Job ainsi qu'à la place du Vivier d'Oie. Cela dit, il doit être relevé les différentes alternatives qu'offrent également des initiatives publiques et privées telle que drivenow, cambio, My flexyPark,... intégrant ainsi la voiture dans un schéma communautaire de transport et permettant d'arrêter d'imaginer le développement d'un quartier par le nombre d'emplacements de parking disponibles ;
- o art. IV.4.1 : intégration des façades : Pour la façade avant, le projet propose la mise en œuvre d'un bardage en pierre de ton clair dans la continuité esthétique de ce qui est proposé pour le projet mitoyen du n° 14 de la Place, et ce, contrairement à ce qui est prescrit dans le PPAS. En ce qui concerne les châssis, pour une question de finesse de profil, il a été prévu des châssis en aluminium et non des châssis en bois comme préconisé. Cela dit, il est à préciser qu'il existe déjà, dans les matériaux prescrits dans le PPAS, une tolérance sur le matériau du profilé châssis utilisé pour les vérandas et les serres pour lesquelles il est déjà admis un profilé en aluminium. Pour la façade avant, la largeur des baies est supérieure à leur hauteur. En comparaison, il en est de même pour le R+3 et R+4 de l'extension du bâtiment n° 14. Toutefois, il s'indique de confirmer une identité propre au nouvel immeuble en proposant une teinte et une texture de matériaux (bardage de pierre) différentes que pour le projet mitoyen ;
- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS - dérogation (Art. 153 §2.a)2&3 du CoBAT) au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de maintien d'une surface perméable (article 13) :
 - o La construction de la terrasse couverte (avec toiture escamotable) induit une dérogation à l'article 13 du Titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, vu que les actes et travaux portent atteintes aux intérieurs d'îlots et limitent très fortement les surfaces perméables de la parcelle. Cela dit, pour compenser cette situation et retrouver la perméabilité du sol, il a été proposé de démolir le revêtement de sol et la dalle support, et de mettre en œuvre un revêtement en plancher bois sur un matériau de type sable afin de laisser l'eau percoler dans le sol. De manière complémentaire, afin d'agrémenter l'intérieur d'îlot, les toitures plates inaccessibles seront végétalisées. De plus, pour maximiser l'intimité de chaque appartement, des bacs à plantes ont été prévus sur chaque terrasse / balcon au R+1 et R+2 ;
 - o L'extension de l'activité commerciale du secteur HoReCa peut s'envisager à l'arrière de la parcelle, au vu des dispositions des lieux et de la continuité de l'offre commerciale aux abords de la Place de Saint – Job. Néanmoins, il y a lieu de limiter cette dérogation en prévoyant des aménagements paysagers et de pleine terre à l'arrière de la parcelle, sur une profondeur de 3 mètres ;
- o application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit : le projet propose la transformation et la rénovation d'une activité commerciale du secteur HoReCa existante et implantée de longue date sur ce versant de la Place de Saint – Job. L'activité propose une extension extérieure pouvant être couverte, au moyen d'une structure amovible. Ces options du projet peuvent s'envisager au vu des particularités des lieux. Néanmoins, il s'indique de limiter cette extension à l'arrière de la parcelle en prévoyant un aménagement paysager et de pleine terre ;

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

- o l'application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
 - o le projet propose, une transformation intégrale de l'immeuble existant, s'apparentant davantage à une démolition et reconstruction. Ces aspects de la demande et la mise en valeur du patrimoine existant ne sont pas abordés. Le projet se présente comme une intégration de l'extension de l'immeuble mitoyen de droite, et ce le long d'une rive de la Place dont les immeubles présentent moins de cohérence architecturale et patrimoniale ;
 - o demande portant sur les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 (art. 333 du CoBAT) :
 - o l'immeuble à démolir est néanmoins représentatif de son époque de construction. Il s'indique de fournir un reportage photographique détaillé de l'immeuble, tant en ce qui concerne les façades, qu'en ce qui concerne les espaces intérieurs ;

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

- reformuler l'intitulé de la demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne la démolition et la reconstruction de l'immeuble ;
- prévoir des aménagements paysagers et de pleine terre à l'arrière de la parcelle, sur une profondeur de 2 mètres ;
- confirmer une identité propre au nouvel immeuble en proposant une teinte et une texture de matériaux (bardage de pierre) différentes que pour le projet mitoyen ;
- fournir un reportage photographique détaillé de l'immeuble, tant en ce qui concerne les façades, qu'en ce qui concerne les espaces intérieurs ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation lourde et l'extension de l'immeuble mixte peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au cadre bâti qui l'entoure ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT pourrait être d'application ;

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.- D.U. s'abstient.