

Séance du 13 novembre 2019 / Zitting van 13 november 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 182/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.659-2019
Situation : Rue Molenvelt 8
Demandeur : M. et Mme Louis-Marie DURAND et Bérénice DERVILLE
(Mettre en conformité des transformations apportées à la maison au regard de la situation existante de droit, aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de retrait latérale ; transformer et étendre la maison uni-familiale)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.355-2019
Situation : Avenue Winston Churchill 187
Demandeur : CHURCHILL PROPERTIES sa - Madame Yolande Quoirin
(Diviser une maison uni-familiale en 4 logements et agrandir celle-ci en façade arrière et en toiture)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.333 du CoBAT)
-

- 3) 181/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.624-2019
Situation : Avenue du Prince d'Orange 6
Demandeur : XAL PARTNERS sprl - Monsieur Xavier Boutin
(Démolir et reconstruire une habitation uni-familiale et construire un pool house et une piscine)

- 4) 179/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.679-2019
Situation : Avenue Jacques Pastur 33
Demandeur : Monsieur et Madame Katia et Michael Fingherman
(Rénover une maison uni-familiale, agrandir les lucarnes et implanter un nouveau portail à rue)

- 5) 180/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.645-2019
Situation : Chaussée de Saint-Job 386
Demandeur : Studio Vogue Events sprl - Monsieur Aurélio Vaduva
(Transformer et changer d'affectation un commerce en restaurant-traiteur)

Divers/Allerlei :

Avis reportés de la CC du 06/11/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

NOUVELLE PROCEDURE

- 6) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.889-2019
Situation : Avenue Brugmann 425D
Demandeur : Monsieur Marc VAN DEN HENDE
(Diviser une maison uni-familiale en 2 logements et étendre au rez-de-chaussée en façade arrière)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.333 du CoBAT)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/11/2019
Objet n° 01

Dossier 16-44659-2019 - Enquête n° 182/19

Demandeur : Monsieur et Madame Louis-Marie DURAND et Bérénice DERVILLE

Situation : Rue Molenvelt 8

Objet : mettre en conformité des transformations apportées à la maison au regard de la situation existante de droit, aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de retrait latérale; transformer et étendre la maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44659-2019 introduite le 07/05/2019 par Monsieur et Madame Louis-Marie Durand et Bérénice Derville et visant à mettre en conformité des transformations apportées à la maison au regard de la situation existante de droit, aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de retrait latérale; transformer et étendre la maison unifamiliale sur le bien sis rue Molenvelt, 8;

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°14 - Quartier du Nekkersgat - AR du 11/07/1955 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 :
 - article I b) matériaux;
 - article II aménagement de la zone de recul;
 - application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - article 11 - aménagement de la zone de recul;
 - article 12 - aménagement des zones de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2019 au 29/10/2019 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/05/2019 : dépôt de la demande;

12/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/10/2019 au 29/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement et sous forme à 3 façades, le long de la rue Molenvelt, non loin du carrefour formé avec l'avenue Achille Reisdorff, située au Sud;
- La maison présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants et le jardin paysager se développe à l'Ouest;

Considérant que le permis d'urbanisme 16-44855-2019 a autorisé les actes et travaux suivants :

- La mise en conformité de :
 - la création de caves sous l'ensemble de la superficie de la maison;
 - la modification de la façade latérale afin d'y intégrer un soupirail en vue de ventiler le sous-sol;
- La transformation des espaces de vie de la maison, par :
 - la création d'une grande baie vitrée en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée vers le jardin;
 - l'aménagement d'une salle de bain au 1^{er} étage de la maison;

- la rénovation de l'ensemble de la maison;

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

- La transformation des combles et la création d'une lucarne en façade avant ainsi qu'en façade arrière;
- Le réaménagement de la zone latérale afin de supprimer l'emplacement de stationnement illicite;
- L'abattage d'un arbre à haute tige à l'arrière du jardin;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, mais en accentue le gabarit de manière importante de par la création de lucarnes inscrites dans le plan des façades;
- Le projet améliore la lecture de la zone de recul et de la zone latérale en veillant à y aménager un espace paysager et clôturé du côté de l'espace public;
- L'abattage de l'arbre peut se justifier au regard de l'échelle de ce sujet par rapport aux proportions du jardin;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à :
 - La dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - Ces dérogations sont nulles et non avenues, vu les modifications apportées à la demande initiale en date du 26/08/2019, en application de l'article 126/1 du CoBAT. En effet, la zone de stationnement latérale est supprimée au profit d'un aménagement paysager clôturé du côté de l'espace public;
 - Néanmoins, vu l'abattage de l'arbre du jardin arrière, il s'indique d'envisager la repmantation d'un sujet à moyenne tige au centre de cette zone réaménagée, afin de renforcer son caractère paysager et les perspectives arborées de la rue;
 - L'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - Les lucarnes sont prévues couvertes de zinc alors que le PPAS prévoit des matériaux de tuiles ou ardoises. Le matériau prévu s'inscrit dans la recomposition de la toiture avec des matériaux actuels, et rencontre les objectifs de développement durable;
 - Les lucarnes sont composées de sorte à présenter des toitures plates, qui s'inscrivent relativement en hauteur par rapport au niveau du faîte. Les proportions des pleins et des vides, associées au matériau retenu, ne contribuent pas à conserver la lisibilité des versants de toiture et rompent, de ce fait, l'harmonie de ces maisons de typologie R+1+Toitures à versants de ce quartier cohérent ;

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

- Inscrire la lucarne avant en retrait significatif par rapport au plan de la façade (entre 30cm et 60cm);
- Améliorer les proportions de pleins et de vides pour la lucarne en façade avant de sorte à en alléger l'aspect et à favoriser la lisibilité du versant de toiture;
- Prévoir la plantation d'un arbre à moyenne tige au centre de la zone de retrait latérale réaménagée (ancien espace de stationnement non autorisé);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les modifications volumétriques peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- 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 peut être 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;

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/11/2019
objet n° 02

Dossier 16-44355-2018

Demandeur : Madame Yolande QUOIRIN

Situation : Avenue Winston Churchill 187

Objet : diviser une maison unifamiliale en 4 logements et agrandir celle-ci en façade arrière et en toiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44355-2018 introduite le 28/11/2018 par Madame Yolande Quoirin et visant à diviser une maison unifamiliale en 4 logements et à agrandir celle-ci en façade arrière et en toiture sur le bien sis avenue Winston Churchill, 187;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en Zichee;

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;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/11/2018 : dépôt de la demande;

08/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 16/01/2019 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 de belles maisons de maître datant de la création de l'avenue et d'immeubles à appartements plus récents;
- Dans ce quartier, l'avenue Winston Churchill, anciennement dénommée avenue Longchamp, est emblématique des grandes avenues de la ville au début du siècle, avec ses alignements d'arbres et sa grande largeur : cet aspect paysager a été entériné par le plan régional d'affectation du sol qui a inscrit une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement sur l'ensemble du parcours de cet axe structurant;
- L'immeuble n°187, sur lequel porte la demande :
 - est une de ces anciennes maisons et date de 1911;
 - est implantée avec recul par rapport à la voirie et s'implante à proximité de l'angle avec la rue Ernest Gossart;
 - présente un gabarit de Rez+2+toiture plate en partie avant et Rez+3+toiture plate en partie arrière;
 - a fait l'objet de petites transformations, notamment via le permis n° 16-26032-1969 (aménagement d'un ascenseur) et se compose comme suit :
 - sous-sol : garage et caves;
 - rez-de-chaussée : bureaux + accès jardin;
 - 1^{er} étage : pièces de vie + petit balcon en façade arrière;
 - 2^{ème} étage : pièces de nuit;
 - 3^{ème} étage : chambres avec grande toiture terrasse en façade avant;
 - dispose d'un jardin de ville exposé au Sud;
- La zone de recul et son jardinet a fait l'objet en 1972 d'une autorisation pour sa transformation en emplacement de stationnement.

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

- La division de la maison en 4 logements 2 chambres répartis comme suit :
 - Sous-sol/rez-de-chaussée : un appartement 2 chambres d'une superficie de 290m² en duplex;

- 1^{er} étage : un appartement 2 chambres d'une superficie de 196m² avec l'entresol;
- 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres d'une superficie de 146m²;
- 3^{ème} étage : un appartement 2 chambres d'une superficie de 126m²;
- o La mise en conformité de deux extensions en sous-sol donnant sur une cour anglaise;
- o La création d'une zone de jardin au niveau du sous-sol dans le prolongement de la cour anglaise existante;
- o L'agrandissement du balcon au 1^{er} étage en façade arrière;
- o La réalisation d'une extension au 3^{ème} étage en toiture en façade avant afin d'agrandir l'appartement proposé au dernier étage;

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

- o Le projet vise la densification du nombre de logements au sein de cette maison d'habitation inscrite dans un quartier dense et de typologies variées;
- o En matière de programme, le projet propose une répartition de logements aux superficies généreuses qui réserve l'accès au jardin au profit d'un logement se développant en duplex. Le projet prévoit l'aménagement d'un petit jardinet dans le prolongement de la cour anglaise existante au niveau du sous-sol, les chambres qui y sont prévues bénéficient donc d'une vue directe sur ce jardinet et présente un éclairage suffisant;
- o Les espaces de la maison disposent de confortables hauteurs sous plafond aux différents niveaux et l'importance de l'apport d'éclairage naturel y est qualitatif;
- o Chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif en cave;
- o Le hall d'entrée est très spacieux et un espace de rangement pour vélos et poussettes y est prévu;

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

- o La zone de recul est aménagée en zone de stationnement : il y a lieu de respecter le permis de 1972 et de prévoir des dalles alvéolées ensemencées de gazon;
- o L'agrandissement du balcon en façade arrière ne peut s'envisager. En effet, il y a lieu de ne pas complexifier la lecture de la façade arrière;

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

- o La modification apportée au dernier étage est fortement en retrait par rapport au plan de la façade et ne modifie pas l'esthétique de celle-ci;
- o Suite aux informations données en séance, il apparait que les châssis en façade avant sont conservés : il y a lieu de modifier la légende sur les plans dans ce sens;
- o Considérant les qualités patrimoniales de cette demeure, tant en façade avant qu'en matière de détails intérieurs, il y a lieu de porter une attention particulière aux éléments de décors existants :
 - o conserver les cheminées et portes intérieures remarquables visibles au sein du reportage photographique;
 - o prévoir des portes RF derrière les portes donnant sur le hall d'entrée afin de conserver l'aspect élégant de celui-ci;
 - o intervenir par les planchers si nécessaire afin de rendre les plafonds entre unités RF et conserver les moulures existantes (ou obtenir une dérogation auprès du service Incendie);

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

- Respecter le permis de 1972 et prévoir des dalles alvéolées ensemencées de gazon pour la zone de recul aménagée en stationnement;
- Modifier la légende des matériaux notamment en ce qui concerne la conservation des châssis en bois en façade avant;
- Ne pas agrandir le balcon en façade arrière;

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'elle ne concerne que la conservation du balcon et le respect du dernier permis autorisé;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/11/2019
objet n° 03

Dossier 16-44624-2019 - Enquête n°181/19

Demandeur : S.P.R.L. XAL PARTNERS - Monsieur Xavier BOUTIN

Situation : Avenue du Prince d'Orange 6

Objet : démolir et reconstruire une habitation unifamiliale et construire un pool house et une piscine

AVIS

AVIS REPORTE à la séance du 4 décembre 2019 en attente de :

- Une note socioéconomique justifiant la superficie du 1^{er} étage destinée au bureau,
- Une note technique justifiant la démolition de la maison,
- 3 coupes transversales illustrant le remblai du terrain vis-à-vis des parcelles voisines, avec également le profil des maisons voisines et de la maison démolie,

Ces documents sont à remettre au service de l'Urbanisme au plus tard le 27 novembre 2019, adressés à Madame Décarpentrie.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 16/11/2019
objet n° 04

Dossier 16-44679-2019 - Enquête n° 179/19

Demandeur : Monsieur et Madame Katia et Michael Fingherman

Situation : avenue Jacques Pastur 33

Objet : rénover une maison unifamiliale, agrandir les lucarnes et implanter un nouveau portail à rue

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44679-2019 introduite le 16/05/2019 par Monsieur et Madame Katia et Michael Fingherman et visant à La rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Jacques Pastur, 33;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°4- Ancien Domaine de Carloo (Avenue d'Orbaix) - AR du 15/03/1954 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 suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°3 Zone de recul qui prescrit "B Gabarit - La hauteur totale des clôtures à front de rue est limitée à 80 cm", en ce que le projet prévoit un portail de 150cm de haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10/2019 au 29/10/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *pas d'objection - le voisin aimerait être invité à la concertation;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

16/05/2019 : dépôt de la demande;

01/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/10/2019 au 29/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/11/2019 : 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,
- La maison faisant l'objet de la demande est implantée à proximité de l'angle que forme l'avenue Jacques Pastur avec le Vallon d'Ohain;
- La maison étant implantée de manière centrale dans le terrain, elle présente un jardin à la fois en zone avant et en zone arrière de la parcelle;
- Elle a fait l'objet en 2018 d'une mise en conformité pour la construction d'une piscine (PU n°16-43990-2018);

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

- La rénovation globale de la maison;
- La modification des lucarnes;
- La création d'une nouvelle baie de fenêtre;
- L'isolation de la toiture;
- La mise en place d'un portail coulissant et d'un portail piéton ajouré de 150cm de haut;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
 - En offrant à celle-ci une meilleure performance énergétique de par l'isolation de la toiture;
 - En offrant des baies davantage généreuses afin d'améliorer la luminosité au sein des pièces d'habitation;

- En offrant une grande cuisine ouverte sur le séjour de manière à offrir un grand espace de vie convivial au rez-de-chaussée;
- Le projet conserve l'esthétique générale de la bâtisse de 1956 et se conforme donc au PPAS sur ce point;

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

- en matière de programme :
 - le programme de maison unifamiliale est conservé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la superficie est augmentée de 4m², ce qui est insignifiant en terme de modification du volume bâti;
 - aucune restriction n'est stipulée au sein du prescrits du PPAS en matière de densité;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :

- Le portail proposé est ajouré et ne présente pas une hauteur démesurée;
- Celui-ci conserve une perméabilité vers l'intérieur de l'ilot depuis la rue et peut s'envisager;
- La maison s'inscrit sur une bute et restera donc visible depuis l'espace public;
- Il en va de même pour la hauteur de la haie, celle-ci peut s'aligner à la hauteur du portail afin de constituer un ensemble cohérent;

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.
Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/11/2019
objet n° 05

Dossier 16-44645-2019 - Enquête n°180/19

Demandeur : STUDIO VOGUE EVENTS sprl - Monsieur Aurelio VADUVA

Situation : Chaussée de Saint-Job 386

Objet : transformer et changer d'affectation un commerce en restaurant-traiteur

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44645-2019 introduite le 23/04/2019 par la S.P.R.L. Studio Vogue Events c/o Monsieur Aurélio Vaduva et visant à transformer et changer d'affectation un commerce en restaurant-traiteur sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 386;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant;

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 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,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/10 au 29/10/2019 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/04/2019 : dépôt de la demande,

26/06/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

02/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

15/10 au 29/10/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

13/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation,

Vu l'avis du SIAMU émis le 27/06/2019 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 résidentiel et comprend des commerces et Horeca autour de la rue Basse élargie à proximité de la chaussée de Saint-Job,
- L'immeuble n°386 sur lequel porte la demande marque l'angle de la chaussée de Saint-Job et de la rue Basse,
- Il présente un gabarit R+1+T,
- Le coin coupé de l'angle présente une vitrine de part et d'autre de la porte,
- L'accès à l'étage est séparé,
- Le rez-de-chaussée comprend également un local bureau accessoire et séparé du commerce,

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

- Le changement d'utilisation d'un commerce en Restaurant (HORECA),
- Des travaux structurels afin d'ouvrir la partie arrière ouverte sur la cour et la relier à la partie avant de la surface commerciale,

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

- La demande ne modifie pas la façade,
- L'enseigne devra être conforme au Règlement Communal d'Urbanisme,

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

○ en matière de programme :

- le restaurant comprend une salle avant avec le comptoir traiteur et une salle arrière donnant sur une cour, un bureau séparé, une cuisine, un comptoir, un sanitaire,

- l'accès aux étages est bien séparé,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bien se situe sur l'angle, bien visible dans la perspective de la chaussée de Saint-Job,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour est entourée de mur de jardin de 1,90 mètres de haut, elle ne peut être utilisée en terrasse HORECA, vu la configuration de l'angle d'îlot et les bruits qui sont susceptibles de résonner en intérieur d'îlot,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le stationnement est possible le long de la chaussée et rue Basse,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la cuisine devra utiliser les cheminées existantes à l'intérieur du bâti,
 - l'enseigne devra être conforme au règlement communal d'urbanisme,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'article 153, §2 al. 2&3 du CoBAT, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en raison du règlement communal pour la création ou l'extension de HORECA,
 - les lieux se prêtent bien à un restaurant-traiteur, sur cet angle d'îlot,
 - la cour arrière ne peut servir de terrasse HORECA,
 - la couverture de la cour doit être supprimée,

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/11/2019
objet n° 06

Dossier 16-44889-2019

Demandeur : Monsieur Marc Van Den Hende

Situation : Avenue Brugmann 425D

Objet : diviser une maison unifamiliale en 2 logements et étendre au rez-de-chaussée en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44889-2019 introduite, en date du 02/09/2019, par Monsieur Marc Van Den Hende;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en 2 logements et étendre au rez-de-chaussée en façade arrière sur le bien sis Avenue Brugmann 425D;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant;

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/09/2019 : dépôt de la demande;

10/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

06/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

13/11/2019 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Considérant que l'avis du SIAMU a été préalablement au dépôt de la demande, sollicité;

Considérant que ce dernier est favorable sous certaines conditions;

Considérant la période de transition du nouveau CoBAT, l'avis rendu par le SIAMU a été intégré à la demande;

Vu l'avis du SIAMU, favorable sous certaines conditions, émis en date du 14 juin et joint à la demande;

Considérant que les conditions portent, entre-autre, sur :

- le cloisonnement de l'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble et ce avec une paroi EI60 et EI30 pour le rez-de-chaussée (bibliothèque);
- disposer d'un accès direct vers la façade avant pour les espaces habitables situés au 1er étage, à l'arrière et ce sans passer par la cage d'escalier commune et dans le cas échéant renoncer à une chambre en façade arrière;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'avenue Brugmann qui traverse ce quartier comprend, dans la partie où se situe la demande, de nombreuses de maisons de maître datant du début du siècle et formant un ensemble remarquable, ce qui a justifié la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement qui couvre l'avenue;
- La maison unifamiliale n°425D sur laquelle porte la demande a été construite suite à l'octroi du permis n° 16-2262-1926, en mitoyenneté et en recul;

- Elle présente un gabarit R (en bel-étage) + 1 + Toiture mansardées;
- La façade avant a conservé de belles caractéristiques patrimoniales et les menuiseries, en bois de ton blanc, ont été conservées, hormis des caissons à volets qui ont été placés au niveau des baies du 1^{er} étage;
- Le permis n° 16-17395-1954 a octroyé des modifications au niveau du sous-sol semi-enterré, avec extension vers la façade arrière, afin d'aménager un cabinet d'ophtalmologie et créer en toiture de cette nouvelle annexe, une terrasse accessible par le rez-de-chaussée en bel-étage;
- En situation existante de droit, cette maison comporte au sous-sol (semi-enterré) le garage pour deux véhicules, les locaux techniques et des locaux pour un cabinet ophtalmologique ainsi qu'un accès vers le jardin, au rez-de-chaussée les pièces de vies, l'accès à la grande terrasse et au jardin, au 1^{er} étage les espaces de nuits, les salles d'eaux ainsi qu'une terrasse en façade arrière, au niveau de l'étage mansardé des chambres, dont des chambres de bonnes et au niveau des combles, le grenier;
- Suite à une visite sur place, il s'avère que des éléments de décors intérieurs intéressants ont été maintenus, bien que la maison ait subi quelques modifications;
- La parcelle faisant l'objet de la demande présente un beau jardin qui s'étend largement en intérieur d'ilot;
- La maison unifamiliale de droite (n°425B) est plus basse et date de la même époque. Elle comporte des annexes en façade arrière;
- L'immeuble de gauche (n°427) comporte plusieurs logements. Il est significativement plus haut et plus profond;

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

- La création d'une nouvelle façade vitrée au rez-de-chaussée en façade arrière;
- L'agrandissement de la terrasse sur la nouvelle toiture de l'annexe au rez-de-chaussée;
- La création d'un nouveau volume au 2^{ème} étage, en façade arrière;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate existante au 2^{ème} étage;
- Les modifications structurelles au niveau du 2^{ème} étage et des combles;
- La modification de la toiture en façade arrière avec création d'un nouvel étage;
- Le remplacement de toutes les menuiseries en façade avant et arrière par du bois de teinte noire avec modification des divisions;
- La pose de nouvelles menuiseries en bois de ton noir;

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

- Le programme prévoit la division avec extension d'une maison unifamiliale existante;
- La demande porte également sur la mise en conformité de l'ascenseur et de la trémie ainsi que la division au niveau du local de profession libérale;
- Les deux nouveaux logements sont répartis comme suit :
 - Sous-sol :
 - Des espaces de caves pour les deux logements;
 - Le garage pour deux voitures en enfilade réservé pour le logement 1;
 - Un espace de bureaux avec cuisine ou profession libérale séparé des logements et avec accès direct depuis la chaussée;
 - Rez-de-chaussée : les espaces de vie du logement 1;
 - 1^{er} étage : les espaces de nuit du logement 1, avec une seule chambre et un grand bureau, y compris une cuisine ainsi que des salles d'eau;
 - 2^{ème} étage : les espaces de vie du logement 2 ainsi qu'une terrasse en façade arrière;
 - 3^{ème} étage (initialement combles), les espaces de nuit avec deux chambres et deux salles-de-bains;

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

- Une division en deux logements ne peut être envisagée, considérant qu'elle mettrait en péril, les éléments de décors afin de définir différentes unités cloisonnées;
- Considérant que les espaces tels qu'existants ainsi que la circularité ne permettent pas de diviser en deux logements et une profession libérale, un tel immeuble

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

- en matière de programme :

- la division telle que proposée ne répond pas au bon aménagement des lieux en terme de privatisation des logements, en effet le logement 1 utilise les communs afin de desservir ses différents niveaux;
- d'autant plus que cette division induit des circulations, au sein des différents niveaux, complexes et ne répondant pas aux conditions du SIAMU;
- suite aux conditions émises par le SIAMU les plans ont été adaptés avant d'être introduits;
- considérant que ces modifications ont supprimé une chambre au niveau du triplex (logement 1) et que cette chambre située en façade arrière a été remplacée, sur plan, par un bureau et que rien ne garantit son usage;
- considérant que le programme d'une chambre, ne répond pas au bon aménagement des lieux pour un triplex de cette dimension avec usage privatif d'un grand jardin et du garage de deux emplacements de parcage;
- la création de l'ascenseur peut être mis en conformité, considérant qu'elle n'a induit aucune modifications significative de l'habitation, ni de suppression importante d'éléments de décors;
- la séparation du local professionnel peut être envisagé, considérant qu'il comporte un accès séparatif via un espace commun ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la division en deux logements induit une rehausse significative ainsi qu'une extension en façade arrière, supprimant les qualités architecturales de la façade arrière, comportant des courbes au niveau de la façade et de la terrasse;
 - la rehausse en toiture supprime toute la charpente ouvragée de la toiture;
 - cependant ces deux extensions n'induisent aucune dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - bien que les deux nouvelles terrasses créées sur les toitures des annexes, répondent au Code civil en matière de servitudes de vues, ces dernières sont induites pas la division en plusieurs logements et constituent de nouvelles sources de nuisances pour le voisinage;
 - considérant qu'il est prévu de diviser cette maison en raison de ses grandes surfaces et que la demande porte également sur de nombreuses extensions afin de garantir deux logements et que rien ne justifie un tel agrandissement, la demande telle que proposée, ne peut être envisagée ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification ni de la zone de cours et jardins ni de la zone de recul;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking est conservé et rendu privatif et à usage unique du logement 1;

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 :
 - La façade présentant de belles caractéristiques patrimoniales, dont les châssis faisant partie intégrante de sa composition, le remplacement de ces derniers par du bois de teinte noire avec modification des divisions initiales, ne peut être envisagé;
 - D'autant plus que cette maison fait partie d'un ensemble dont les châssis d'époque ont été conservés ou remplacés à l'identique, hormis la maison mitoyenne de droite;
 - Dès lors, il y a lieu de maintenir la façade avant en son état initial et si nécessaire, prévoir le remplacement des menuiseries à l'identique, en terme de tonalité, matériau et divisions;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, et qu'une division, en deux logements distincts et un local professionnel, d'une telle habitation avec de trop nombreuses extensions et des modifications en façade avant, est préjudiciable dans son ensemble ;

Considérant, par ailleurs, qu'il y a lieu de mettre en conformité la création de l'ascenseur et de la trémie, ainsi que la division du local professionnel à l'entre-sous-sol arrière, il y a lieu d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme;

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