

Séance du 25 septembre 2019 / Zitting van 25 september 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 144/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.610-2019
Situation : Rue Klipveld 55
Demandeur : ACP 55 KLIPVELD - Association des Copropriétaires A.C.P.
Madame Eve Van Soens
(Ravaler la façade avant, isoler les façades latérale et arrière, rénover des terrasses, construire des terrasses en façade arrière)
- 2) 148/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.495-2019
Situation : Rue Vanderkindere 159
Demandeur : Monsieur Ervin ZYKAJ
(Etendre en profondeur un immeuble existant sur deux niveaux (1^{er} et 2^{ème} étages))
- 3) 143/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.590-2019
Situation : Chaussée d'Alseberg 1157
Demandeur : Monsieur An LE PHUC
(Créer un accès séparé pour le logement situé aux étages (modification de la devanture de la vitrine commerciale) et construire une extension en façade arrière)
- 4) 146/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.397-2018
Situation : Chaussée de Waterloo 714
Demandeur : BJYC INVEST sa - M. et Mme Marc et Caroline Kissous
(Mettre en conformité la transformation et l'extension d'un commerce intervenue entre 1996 et 2004)
- 5) 149/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.627-2019
Situation : Avenue Den Doorn 23
Demandeur : Monsieur Simon DE MUYNCK
(Modifier l'affectation du bien de logement en équipement)
- 6) 154/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.653-2019
Situation : Rue de Wansijn 25
Demandeur : Madame Perrine LAUWEREYNS
(Mettre en conformité des travaux réalisés dans un immeuble existant)
- 7) 147/19 – Demande de permis de lotir n°PL-275-bis 2019
Situation : Avenue de Sumatra 23
Demandeur : Monsieur et Madame Dominique et Caroline EEMAN
(Modifier le permis de lotir PL-275)
- 8) 150/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.628-2019
Situation : Avenue Hamoir 30B
Demandeur : Monsieur et Madame Sasha et Mirjam SCHUBERT-LANGNER
(Transformer une maison uni-familiale avec extension-vérandé de 28m²)
- 9) 152/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.637-2019
Situation : Avenue Coghen 84
Demandeur : M. et Mme Maxime et Florence BOURGUIGNON-WINANT
(Aménager un emplacement pour voiture en zone de recul)

Uniquement pour avis de la CC :

- 10) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.686-2019
Situation : Chaussée d'Alseberg 607
Demandeur : Monsieur Reza OPDEBEEK
(Mise en conformité d'une habitation, modification de volume 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)
(Bien situé en zone de protection d'un bien classé - art.237 du CoBAT)

- 11) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.742-2019
Situation : Avenue Brugmann 531
Demandeur : Madame Magali CARRUS
(Rénover et changer la couleur de la façade avant)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
- 12) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.726-2019
Situation : Avenue Maréchal Joffre 132
Demandeur : ACP Maréchal Joffre c/o La Gestion d'Immeubles sa
(Poser un bardage sur le mur pignon d'un immeuble)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
- 13) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.739-2019
Situation : Avenue Arnold Delvaux 19
Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric DELFORGE et Claire ALAERTS
(Le changement des châssis d'une maison uni-familiale)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.333 du CoBAT)
-
- 14) 153/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.559-2019
Situation : Rue Vanderkindere 516
Demandeur : Monsieur Pascal GOVAERTS
(Transformer un commerce en logement et maintenir un emplacement de parking à front de voirie)
- 15) 142/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.477-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 1407
Demandeur : DOJO sprl - Monsieur Dominique Lamanna
(Changer la destination d'un commerce en utilisation HoReCa, réaménager les abords et créer une terrasse affectée à l'activité commerciale de type HoReCa)
- 16) 145/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.333-2018
Situation : Rue Colonel Chaltin (34-36)
Demandeur : 1897 Chaltin sprl
(La construction d'un immeuble à appartements et d'un garage souterrain)
- 17) 151/19 – Demande de certificat d'urbanisme n°2019/1
Situation : Rue de Stalle 140
Demandeur : SOFINSTALLE sa - Monsieur Jean Boghossian
(Construire un immeuble d'affectation mixte comprenant des espaces commerciaux, de coworking et une galerie d'art, ainsi qu'un ensemble de 15 logements et 22 emplacements de stationnement couverts)
- 18) 155/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.836-2019 (art.177)
Situation : Drève du Caporal du n°44 au n°48
Demandeur : Immobilière FOUGERAIE sa - Monsieur Amaury Wittouck
(Démolir 2 villas existantes sur le site et construire 2 nouvelles villas qui seront divisées en 10 appartements au total. Créer un parking souterrain de 19 places)
- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 25/09/2019

objet n° 01

Dossier 16-44610-2019 - Enquête n°144

Demandeur : Mme Eve Van Soens

Situation : Rue Klipveld 55

Objet : ravalier la façade avant, isoler les façades latérale et arrière, rénover des terrasses, construire des terrasses en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44610-2019 introduite le 09/04/2019 par l'Association des copropriétaires c/o Madame VAN SOENS Eve, et visant à ravalier la façade avant, isoler les façades latérale et arrière, rénover des terrasses, construire des terrasses en façade arrière sur le bien sis rue Klipveld 55; 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 en intérieur d'îlot,
- 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°4 §1, 2°, C en ce que les terrasses projetées dépassent de plus de 3 mètres la profondeur de l'immeuble voisin,
 - non-respect de l'article n°4 §1, 1er en ce que les terrasses projetées dépassent la profondeur des ¾ de la parcelle,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08 au 10/09/2019 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/04/2019 : dépôt de la demande,

14/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

27/08 au 10/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

25/09/2019 : 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 essentiellement résidentiel,
- L'immeuble n°55 sur lequel porte la demande est situé proche de l'angle de la rue Colonel Chaltin. Il présente 3 façades, la façade latérale étant aveugle, et un gabarit R+3,
- La maison de droite (n°53) également R+3 a le niveau de corniche un peu plus bas,
- Les autres constructions de ce côté de la rue sont des immeubles de même type,
- L'immeuble d'en face de même gabarit a un revêtement clair en pierre,
- A l'arrière, les parcelles de ces immeubles sont peu profondes, mais profite des arbres situés en fond de parcelles riveraines,
- Le rez-de-chaussée est plus profond, couvert d'une terrasse au profit de l'appartement du 1^{er} étage,
- L'immeuble est affecté au rez par un commerce et un appartement et par 6 appartements aux étages,

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

- L'isolation des façades latérale et arrière, avec enduit de teinte beige sur isolant,
- Le ravalement de la façade avant,
- La rénovation des terrasses en façade avant et la rehausse des garde-corps,
- La construction de terrasses en façade arrière,

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

- La demande vise à rénover l'immeuble et à offrir aux habitants plus de confort, thermique et d'usage en aménageant des terrasses pour les plus grands appartements,

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

- en matière de programme :
 - le rez comprend un commerce et un appartement de 2 chambres,
 - chaque étage est composé de deux appartements (un de 2 chambres et un de 1 chambre) qui sont maintenus,
 - en façade arrière, des terrasses sont ajoutées au profit des grands appartements,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la structure des terrasses s'appuie sur la structure portante du rez-de-chaussée,
 - les terrasses débordent de 2,18 mètres de la façade arrière, mais de \pm 3,60 mètres de la construction voisine de droite, objet de la dérogation,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est orienté au Sud, est peu profond et bénéficie des arbres situés dans les jardins de la rue Henri Van Zuylen,
 - le relief du terrain est important à l'arrière, le jardin est entouré de talus ascendant,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'enduit en façades latérale et arrière sur isolant est de teinte clair. La façade latérale se voit de l'espace public, et la teinte de l'enduit s'accorde aux teintes du parement des immeubles voisins, mais la façade avant reste en brique,
 - selon les explications données en séance, la teinte de l'enduit est étudiée par une étude chromatique,
 - la structure des terrasses et les garde-corps sont de teinte gris foncé,

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 déroge à
 - 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 en intérieur d'îlot,
 - la parcelle est peu profonde, mais le vis-à-vis avec les parcelles de la rue Henri Van Zuylen est réduit vu le nombre d'arbres situés entre les jardins,
 - 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°4 §1, 2°, C en ce que les terrasses projetées dépassent de plus de 3 mètres la profondeur de l'immeuble voisin,
 - non-respect de l'article n°4 §1, 1er en ce que les terrasses projetées dépassent la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle,
- La dérogation est motivée par la volonté d'augmenter le confort des grands appartements en leur offrant une terrasse orientée au Sud et par la nécessité d'appuyer la structure des terrasses sur les murs porteurs du rez-de-chaussée. Le jardin de la parcelle est entouré de talus ascendant de sorte que les immeubles avoisinant dominent celui de la demande,
- L'habitabilité et la qualité de vie des appartements sont augmentées par la présence des terrasses qui ne sont accessibles que par les chambres, et la rénovation générale de l'immeuble,
- La dérogation peut dès lors s'envisager,
- La teinte de l'enduit doit s'adapter à la teinte de la façade de l'immeuble et non à celle des immeubles voisins afin de maintenir l'aspect esthétique global de l'immeuble,

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

- Proposer une teinte d'enduit proche de celle du parement de brique de la façade avant,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'esthétique d'une toiture plate et des détails en façade;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à cette condition, 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 modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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, à la condition émise ci-avant.

La dérogation au RRU, article 4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 25/09/2019

objet n° 02

Dossier 16-44495-2019 - Enquête n° 148/19

Demandeur : Monsieur Ervin ZYKAJ

Situation : Rue Vanderkindere 159

Objet : étendre en profondeur un immeuble existant sur deux niveaux(1^{er} et 2^{ème} étages)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44495-2019 introduite le 14/02/2019 par Monsieur Ervin ZYKAJ et visant à étendre en profondeur un immeuble existant sur deux niveaux (1^{er} et 2^{ème} étages) sur le bien sis rue Vanderkindere 159;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19 avenue Winston Churchill (A.R. du 06/05/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été 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 dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°2.2 - Implantation qui prescrit "*la profondeur maximum des constructions est indiquée au plan*", en ce que le projet aggrave une situation de dépassement de l'indication de la profondeur maximum indiquée au plan de destination (compris entre 12,50m et 13,50m);
 - 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 de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que le profil de construction de la nouvelle annexe dépasse la construction voisine la plus profonde;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que le profil de construction de la nouvelle annexe dépasse la construction voisine la plus profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2019 au 10/09/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le P/S trop important;*
- *les toitures vertes;*
- *cuves de rétentions;*
- *accords des voisins non présents dans le dossier;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/02/2019 : dépôt de la demande;

21/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2019 au 10/09/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier se compose principalement d'immeubles mixtes accueillent des fonctions à vocation économique au rez-de-chaussée et des logements aux étages;

- L'îlot compte également les premières parcelles de l'avenue Winston Churchill, dont les constructions présentent des typologies bien différentes;
- L'îlot est relativement densément bâti et les bâtiments présentent des annexes sur plusieurs niveaux;
- Le jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande est orienté au Sud et présente une belle profondeur;
- L'immeuble sur lequel porte la demande (n°159) :
 - est un immeuble mixte, de commerce au rez-de-chaussée et de logement aux étages, implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Vanderkindere, non loin du croisement qu'elle forme avec l'avenue Brugmann, située à l'Ouest;
 - présente un gabarit R+2+Toiture à double versants;
 - a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-43878-2018 qui a été délivré en date 08/11/2018 et autorise un programme avec un commerce de type HoReCa et trois logements;
 - fait actuellement l'objet d'une demande de modification de permis d'urbanisme n°16-44446-2019 pour modifier l'appartement du dernier étage et la création d'une lucarne en toiture;
- Les appartements concernés par la demande se présentent comme suit :
 - L'entrée se fait sur une zone tampon entre l'espace de chambre et l'espace de living;
 - Dans cette zone tampon, il y a un accès vers une salle-de-douche et vers un WC;
 - La zone de living, située en façade avant, comporte un espace de cuisine, un espace de repas et un espace de séjour;
 - La chambre, située en façade arrière peut-être rendue indépendante du reste de l'espace à vivre, par une porte coulissante;
- Une mezzanine servant de local de rangements est accessible à l'entre-étage entre le rez-de-chaussée et le 1er étage;
- L'immeuble mitoyen de droite (n°157) présente un gabarit R+2+Toiture à versants, il est plus petit et le bâti principal est de même profondeur. Il possède une annexe en façade postérieure plus profonde que dans la situation existante de droit. Il est également un immeuble mixte de commerce et logement. Actuellement il est en cours de travaux pour mettre en œuvre la demande de permis d'urbanisme n°16-43491-2018 pour des extensions en façade postérieure;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°161) présente le même gabarit et la même typologie patrimoniale. Il est plus bas et le corps principal de bâti possède la même profondeur. Il possède également une annexe en façade postérieure, de profondeur quasiment identique;

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

- La démolition de l'ancienne mezzanine;
- La construction d'une annexe avec toiture plate et finition crépi blanc sur isolant, au-dessus de la première annexe existante, et ce, sur deux niveaux;
- La modification des baies en façade arrière;
- La pose de nouveau châssis en aluminium de teinte noire en façade arrière;

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

- Le programme prévoit l'extension d'un immeuble existant en façade arrière, suite à l'extension avec rehausse du bâtiment mitoyen de droite, et ce afin d'augmenter la superficie des appartements existants octroyés dans le permis d'urbanisme n°43878;
- Les plans des appartements, concernés par la modification, se présentent comme suit :
 - 1^{er} étage :
 - L'entrée se fait sur un dégagement ouvert sur l'espace de vie et donne accès à une salle-de-douche, un WC et une chambre;
 - L'espace de vie comporte la cuisine, la salle-à-manger et le séjour avec un total de 33m²;
 - Une chambre est accessible via une porte coulissante et à une surface totale de 25m²;
 - 2^{ème} étage :
 - L'appartement est sensiblement identique, sauf que le volume contenant la chambre est en recul de 2,22m² par rapport à la mitoyenneté de gauche et offre donc une surface de 15m²;

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

- en matière de programme :
 - les studios initialement prévu dans le permis d'urbanisme précédent (n°43878) sont transformés en appartements 1 chambre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit est significativement augmenté et présente des dérogations autant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
 - bien que la fenêtre projetée au 2^{ème} étage, au niveau de la façade latérale de l'extension, réponde au Code civil en matière de servitude de vue, avec un recul d'environ 2,20m par rapport à la

mitoyenneté de droite, elle constitue malgré tout une vue plongeante sur la parcelle mitoyenne de droite;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- Hormis la fenêtre en façade latérale de l'extension, les ouvertures projetées, ainsi que le traitement de la façade, y compris les menuiseries, ne soulèvent aucune objection;
- La lucarne, telle que dessinée sur les plans (élévation) de la demande, ne fait pas partie de la présente demande mais constitue l'objet d'une demande précédente en cours d'instruction (n°16-44446-2019);
- Les plans ne font pas mention du traitement prévu pour les toitures plates, contrairement aux formulaires de demande de permis d'urbanisme qui prévoient une augmentation des toitures végétalisées de 20m²;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - La création de la nouvelle annexe, en lieu et place de la mezzanine aggrave une situation existante de dépassement de la profondeur maximale prévue par le PPAS, qui est, au regard des plans, entre 12,50m et 13,50m;
 - La profondeur est ici portée à 20m et sur une hauteur totale de plus de 10m;
 - Considérant, que la limite de bâtisse diminue à proximité de l'angle de l'îlot afin d'offrir des respirations au niveau des bâtiments implantés, il est difficilement envisageable d'autoriser un tel dépassement;
 - En effet, un tel dépassement a été accordé pour le rez-de-chaussée, en considérant qu'il s'agit en majorité, dans ce tronçon, de commerces, les logements se situant aux étages;
 - Et que dès lors, une telle extension, de près de 4,70m aux 1^{er} et 2^{ème} étages, porterait atteinte à l'objectif du plan particulier d'affectation du sol consistant à assurer des respirations de bâti par rapport aux logements des étages;
 - D'autant plus que cette nouvelle extension dépasse le profil de l'extension octroyée au n°157, tant en hauteur qu'en profondeur;
 - Et que le recul de 2,20m prévu par rapport à la mitoyenneté de gauche reste insuffisante pour ne pas constituer de nuisances, la rehausse, en mitoyenneté, étant malgré tout de plus de 3,50m et sur une profondeur de près de 4,70m;
 - Bien que l'intention de cette extension est d'améliorer les logements existants, cela ne doit pas induire un important préjudice de prise de vue ou de perte d'ensoleillement pour le voisinage;
 - Considérant que l'évaluation des incidences de la rehausse de l'annexe du 1^{er} étage est difficilement analysable compte tenu de l'absence d'éléments contextuels et de la situation de droit des voisins ;
- Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction) : le dépassement étant de près de 4,70m, sur deux niveaux, et ce, à proximité de l'angle, il constitue une nuisance significative tant en terme de perte d'ensoleillement que de prises de vues. Il y a, dès lors, lieu de limiter l'extension à 3m;
 - l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur) : il y a lieu de diminuer significativement la hauteur de l'extension en la limitant sur une moindre profondeur, à uniquement un seul niveau;
- Considérant le constat d'infraction des lucarnes réalisées plus larges et de la rehausse de l'annexe du 1^{er} étage d'environ 2,50m ;
- Considérant qu'il y a lieu de remettre les lucarnes en pristin état ;
- Considérant que le voisin mitoyen de droite a obtenu son permis et réalisé ses extensions et que dès lors la rehausse de la mezzanine dépasse d'une hauteur d'environ 1,5m ;
- Considérant qu'il y a lieu de compléter la demande, cette dernière ne peut être octroyée en l'état ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, en raison d'une annexe au 2^e étage trop imposante, d'une situation de fait qu'il y a lieu de régulariser et d'informations complémentaires à fournir ;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 25/09/2019

objet n° 03

Dossier 16-44590-2019 - Enquête n° 143/19

Demandeur : Monsieur An Le Phuc

Situation : Chaussée d'Alseberg 1157

Objet : créer un accès séparé pour le logement situé aux étages (modification de la devanture de la vitrine commerciale) et construire une extension en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44590-2019 introduite le 02/04/2019 par Monsieur An Le Phuc et visant à créer un accès séparé pour le logement situé aux étages (modification de la devanture de la vitrine commerciale) et construire une extension en façade arrière sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1157;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU;

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit « lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde »;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut »;
 - en ce que la rehausse du volume existant arrière (wc) dépasse en profondeur et en hauteur le profil des voisins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2019 au 10/09/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/04/2019 : dépôt de la demande;

14/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2019 au 10/09/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 27/05/2019 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 mixte, bâti de maisons en ordre continu implantée à l'alignement;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB;
- L'immeuble n°1157 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+1+Toiture à versants et comporte une lucarne en façade avant;
- La maison voisine de gauche présente une hauteur sous corniche plus haute de 143 cm et la maison voisine de droite présente un gabarit similaire à l'immeuble concerné par la demande;
- Le bâtiment faisant l'objet de la demande a fait l'objet de nombreuses transformations et par conséquent n'offre plus une façade à rue de qualité:
 - permis d'urbanisme n°16-1468-1925 : maison;
 - permis d'urbanisme n° 16-15459-1951 : transformation;
 - permis d'urbanisme n°16-17221-1953 : annexe;
 - permis d'urbanisme n°16-24758-1966 : modification de façade;
 - permis d'urbanisme n°16-28279-1978 : cabinet de toilettes en façade arrière;

- Le rez-de-chaussée est affecté à la pharmacie et est construit sur l'ensemble de la parcelle. Le logement à l'étage est accessible depuis le commerce;

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

- La conservation du programme mixte (pharmacie au rez-de-chaussée et 1 logement aux étages);
- La création d'une entrée privative pour le logement et l'adaptation de la vitrine;
- La surélévation d'un étage de la petite extension arrière (WC);
- L'aménagement du grenier en chambre;

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

- Le projet améliore l'habitabilité du logement :
 - en lui offrant une entrée séparée du commerce;
 - en lui offrant une salle de bain supplémentaire en contact avec les chambres;
 - en lui offrant une petite terrasse aménagée en façade arrière
- La terrasse présente des dimensions limitées et se conforme au Code civil en matière de servitude de vue et peut donc s'envisager. Par contre, il y a lieu d'améliorer l'esthétique du solde de la plateforme en proposant une finition esthétique (gravillons ou toiture verte);

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

- La nouvelle façade au rez-de-chaussée pourrait être améliorée :
 - En limitant la largeur de la future enseigne à la largeur de la vitrine et de la porte du commerce;
 - En différenciant la porte d'accès au logement de la porte vitrée du commerce et en prévoyant une partie pleine dans celle-ci;

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

En ce qui concerne les dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit « lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde » et non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit « la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut » :
 - La rehausse du volume existant arrière dépasse en profondeur et en hauteur le profil des voisins;
 - Ce volume (WC) existe en situation existante de droit;
 - La nécessité de le rehausser est lié à une amélioration de l'aménagement intérieur et peut s'envisager;
 - Le rehaussement n'impactera aucunement les bâtiments voisins;

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

- améliorer l'esthétique de la plateforme en proposant une finition esthétique (gravillons ou toiture verte);
- limiter la largeur de la future enseigne à la largeur de la vitrine et de la porte du commerce ;
- différencier la porte d'accès au logement de la porte vitrée du commerce en prévoyant une partie pleine dans celle-ci ;

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 l'esthétique d'une toiture plate et des détails en façade;
- 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 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au RRU, articles 4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 25/09/2019

objet n° 04

Dossier 16-44397-2018 - Enquête n° 146/2019

Demandeur : BJYC INVEST sa - Monsieur et Madame Marc et Caroline Kissous

Situation : Chaussée de Waterloo 714

Objet : mettre en conformité la transformation et l'extension d'un commerce intervenue entre 1996 et 2004

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44397-2018 introduite le 14/12/2018 par la S.A. BJYC INVEST - c/o Monsieur et Madame Marc et Caroline Kissous, et visant à mettre en conformité la transformation et l'extension d'un commerce intervenue entre 1996 et 2004 sur le bien sis chaussée de Waterloo 714;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, 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 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°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2019 au 10/09/2019 inclus;

Considérant que la chronologie est la suivante :

14/12/2018 : dépôt de la demande;

04/02/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/02/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2019 au 10/09/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que l'avis du SIAMU et les plans visés correspondant doivent être joints à la demande;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de bâtiments de tailles et d'architectures variables, accueillant principalement des commerces mais également des immeubles de bureaux ou d'appartements de gabarit R+4, R+5;

○ L'îlot dans lequel se situe la demande est très densément bâti par l'ensemble que forment l'ensemble des commerces le long de la chaussée de Waterloo;

○ La demande porte sur l'immeuble sis au n°714, qui accueillait un magasin de vêtements et dont le bureau d'administration, la cuisine et la réserve sont situés à l'étage;

○ L'ensemble de la parcelle est totalement construit, à l'exception d'un petit patio de 3 m² dans lequel 2 arbres ont poussé et une zone de jardin à l'arrière à l'usage du commerce;

○ L'immeuble a fait l'objet de nombreuses modifications au niveau de sa façade commerciale;

○ Le permis d'urbanisme n° 16-42837-2016 visant la réunification du commerce avec la surface commerciale voisine, ainsi que la création de logements aux étages n'a pas été mis en œuvre en ce qui concerne le bien faisant l'objet de la demande. En effet, la réalisation s'est portée sur le commerce voisin n° 712;

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

○ Mettre en conformité l'extension de la surface commerciale par la prolongation de la construction existante vers l'arrière de la parcelle;

○ Restituer la situation d'origine des étages (annexes aux commerces : salle de réunion, cuisine et salle pour le personnel);

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 la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'immeuble n°714 comprend un commerce au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Il présente un gabarit R+1 avec toiture à versants;
 - L'ensemble de l'îlot est très fortement construit et les étages sont principalement affectés aux commerces (réserve);
 - L'extension ne porte pas préjudice aux immeubles voisins et permet d'offrir, dans le programme de la surface commerciale, une diversité d'organisation;
 - Le patio dans lequel évoluent 2 arbres à haute tige ne bénéficie pas de vues depuis le commerce, ce qui est préjudiciable. En effet, une fenestration permettrait tant un entretien de cet espace non bâti, qu'un apport de lumière naturelle supplémentaire au cœur de l'immeuble;
 - Il s'indique, vu sa superficie, de prévoir une finition esthétique pour les toitures plates de l'immeuble;

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

- Prévoir des ouvertures vitrées au niveau du patio central;
- Prévoir une finition esthétique pour les toitures plates de l'immeuble, de préférence une toiture végétalisée ou des gravillons;
- Corriger le cadre VI de la demande en renseignant l'augmentation de superficie de la surface commerciale à mettre en conformité;
- Fournir l'avis favorable du SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension du commerce peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet participera à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot;
- 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 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;

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

La dérogation au RRU, article 4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/09/2019
objet n° 05

Dossier 16-44627-2019 - Enquête n° 149/19

Demandeur : Monsieur Simon De Muynck

Situation : Avenue Den Doorn 23

Objet : modifier l'affectation du bien de logement en équipement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44627-2019 introduite le 12/04/2019 par Monsieur Simon DE MUYNCK, et visant à modifier l'affectation du bien de logement en équipement sur le bien sis Avenue Den Doorn 23;

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

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°0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la suppression d'un logement en vue de créer un équipement de santé,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08 au 10/09/2019 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/04/2019 : dépôt de la demande,

12/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

27/08 au 10/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

25/09/2019 : 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 essentiellement résidentiel, composé d'immeubles à appartements multiples ou de maisons,
- L'immeuble n°23 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+3, et comprend 3 appartements,
- Le rez-de-chaussée est affecté à un garage, les caves, une pièce de vie à l'arrière de 18,50 m², donnant sur le jardin. Cette pièce arrière du rez appartenait au 1^{er} étage mais n'a pas été revendu à la même personne. Elle est trop petite pour être affectée au logement,
- Les 3 étages sont affectés au logement (PU 14379-1949 Maison),

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

- Le changement d'affectation de la pièce de vie du rez-de-chaussée, indépendante des logements des étages,

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

- La demande n'entraîne aucuns travaux structurels,

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

○ en matière de programme :

- le local de vie du rez-de-chaussée est destiné à un équipement de santé,
- les étages restent affectés à 3 appartements,
- le cabinet proposé est éclairé en façade arrière par un ensemble porte fenêtre et donne sur le jardin,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la pièce présente une superficie de 18,50 m² et dispose également d'un sanitaire et d'une salle d'attente, dans ce même espace, selon les explications données en séance,

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 est soumise à l'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS (modification partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement en vue de créer un équipement de santé lié au logement,
- La localisation du cabinet est bien séparée des logements situés aux étages,

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 25/09/2019

objet n° 06

Dossier 16-44653-2019 - Enquête n° 154/19

Demandeur : Madame Perrine Lauwereyns

Situation : rue de Wansijn 25

Objet : mettre en conformité des travaux réalisés dans un immeuble existant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44653-2019 introduite le 02/05/2019 par Madame Perrine Lauwereyns et visant à mettre en conformité des travaux réalisés dans un immeuble existant sur le bien sis rue de Wansijn 25;

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°9 - Quartier Wansijn - Rue de Wansyn A.R. 20/05/1954 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°1.c - Profondeur des bâtisses qui prescrit "*12m maximum, à partir de l'alignement*", en ce que la maison a été construite, non conformément à la situation de droit, à une profondeur dépassant les 12m;
 - non-respect de l'article n°1.e - toitures qui prescrit "*Inclinaison des toitures sur l'horizontale : de 40° à 45°*", en ce que la maison a été construite, non conformément à la situation de droit, avec une inclinaison de toiture de 28,25° à l'avant et de 38,26° à l'arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2019 au 10/09/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

02/05/2019 : dépôt de la demande;

02/07/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2019 au 10/09/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 27/08/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, composé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement, au gabarit variant de R+1+toiture à R+2+toiture ou toit plat;
- L'immeuble n°25 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2+Toiture à versants, sa façade marque une forte typologie de l'esthétisme des années 60;
- Le permis d'urbanisme n°16-22159-1961 a été octroyé dans les années 60, prévoyant la construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants dont les pentes correspondent au plan particulier d'affectation du sol, et d'une profondeur de 8,26 mètres correspondant également aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol;
- Il apparait dans la situation de fait que l'habitation a été construite suite à l'octroi de ce permis d'urbanisme, en bi-familiale, plus profonde (12,18 mètres), avec une toiture légèrement plus haute et des pentes de toitures différentes (28° et 38°);
- Des travaux effectués en 2017 ont porté sur quelques modifications intérieures de cloisonnement, au niveau du logement 02, ainsi que sur l'agrandissement d'une fenêtre de toit en façade arrière;
- Les plans de la situation de fait se présentent comme suit :
 - Sous-sol :

- Rez-de-chaussée :
- 1^{er} étage :
- 2^{ème} étage : niveau bas du logement 2 en duplex :
 - L'escalier donne directement sur l'espace de vie comportant une salle-à-manger et une cuisine ouverte;
 - Une chambre d'environ 12m² est accessible depuis l'espace de vie, et un hall de nuit est également accessible;
 - Ce hall de nuit dessert une chambre de 8,60m², un WC et une salle-de-bain;
- Combles : niveau haut du logement 02 en duplex :
 - Une grande pièce a été aménagée dans les combles comportant un espace de chambre et un espace de bureau privatif;
- Les deux bâtiments mitoyens, n° 23 et n°27 sont plus récents (le n°23 construit dans les années 70 et le n°27 dans les années 90);

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

- Le programme prévoit la mise en conformité d'une situation de fait, y compris la profondeur de la construction, la modification des pentes de toitures et la division en deux logements, datant de l'année de la construction (début des années 60), les photos aériennes disponibles sur Bruciel, l'attestant;

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

- Considérant que cette maison bi-familiale, bien que non conforme à la situation de droit, pour rappel maison unifamiliale dont les dimensions correspondent en tout point aux disposition du PPAS n°9, a été construite telle quelle dès le départ avec des pentes de toitures et une profondeur dérogatoires;
- Considérant que les photos aériennes Bruciel ainsi qu'un acte notarié, attestent de cette situation de fait et datent ces travaux à 1962;
- Considérant que le règlement en vigueur de 1948, ne prévoyait pas de normes d'habitabilité spécifiques, l'aménagement de ces deux logements ne soulève aucune objection;
- Considérant également que la division a été réalisée avant toute réglementation concernant les divisions;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un plan particulier d'affectation du sol) : articles I.C et I.e :
 - cet immeuble a été construit antérieurement aux deux maisons mitoyennes;
 - que la maison mitoyenne de gauche épouse le profil de toiture de la maison concernée par la demande;
 - depuis les années 60, cette maison est intégrée au sein du contexte bâti et elle ne constitue aucune nuisance pour le voisinage;
 - la pente dérogatoire de 28° permet l'amélioration de l'habitabilité du logement 02 en duplex au niveau des combles et permet l'aménagement d'espaces de nuit;
 - les intentions du plan particulier d'affectation du sol consistent, entre-autres, à veiller à ce que les bâtiments s'harmonisent en termes de gabarit et la situation actuelle de fait, présente un ensemble de bâtiment harmonisé du point de vue de la hauteur, des lignes de façades et de plan de façade arrière (hormis la maison mitoyenne de droite qui a été bâtie ultérieurement moins profonde);

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 25/09/2019
objet n° 07

Dossier de permis de lotir PL-275-bis 2019 - Enquête n° 147/19

Demandeur : Monsieur Dominique Eeman

Situation : Avenue de Sumatra 23

Objet : modifier le permis de lotir PL-275

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-275-bis 2019 introduite le 19/03/2019 par Monsieur Dominique Eeman et visant à modifier le permis de lotir PL-275 sur le bien sis avenue de Sumatra 23;

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° 51 - Quartier Floride/Langeveld (A.R. du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n°183 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 04-07-1979, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

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°2.1 qui prescrit "Lotissement existant - les modifications éventuelles doivent être conformes aux prescriptions urbanistiques du PPAS", en ce que le P/S imposé par le PPAS est de maximum 0.50 et que le permis de lotir prévoit un P/S max de 0.60;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2019 au 10/09/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/03/2019 : dépôt de la demande;

21/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2019 au 10/09/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2019 : 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 Technique de la voirie du 20/09/2019 :

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

Les prescriptions urbanistiques générales doivent être corrigées comme suit :

- Suppression du point 1 si aucune ouverture de voirie publique n'a été autorisée au préalable dans ce lotissement.
- Suppression du point 2 car aucune garantie ne peut être exigée en cas de construction d'une voirie interne purement privée.
- Correction du point 3 : lorsque la demande de permis de lotir comporte une modification ou la suppression d'un sentier vicinal, le demandeur doit avoir obtenu l'approbation du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale avant la délivrance du permis de lotir.
- Remplacement du point 8 par ce qui suit :

8.1. Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégré à un permis de classe supérieur s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la capacité effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~
- c) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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

8.2. Gestion des eaux usées

- Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage.

- Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Si la parcelle est située en zone de protection 2 des captages d'eau potable, l'étanchéité des canalisations privées sera contrôlée par Vivaqua avant la mise en service.
- S'il existe déjà un puits perdant sur la parcelle, celui-ci sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.
- Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.

8.3. Piscine

- Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.
- Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.
- Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+).

Le point 9 doit être remplacé par ce qui suit :

Aménagement ou réfection de l'espace public

- Le détenteur d'un permis d'urbanisme a l'obligation de démonter entièrement et de (re)construire à ses frais un trottoir neuf au droit de sa propriété, et ce peu importe son état initial. La configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement
- Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures à grand chanfrein remplacées par des modèles ordinaires.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.
- Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation dans le trottoir; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et soupiraux, qui ne pourront faire saillie de plus de 50 centimètres par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.

Les prescriptions urbanistiques doivent être complétées par ce qui suit :

Implantation planimétrique

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

Implantation altimétrique

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Services publics

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

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

- Le projet de lotissement de base prévoit la division du terrain en deux lots de la façon suivante :
 - Lot n°1 : 16a70 avec accès d'une largeur de 5m à front de la rue Edith Cavell :
 - Densité : 2 logements max - P/S net maximum : 0.25;
 - Implantation : dans les limites indiquées au plan + emprise au sol limitée à 200m² (12%);
 - Gabarit : rez+1 niveau sous toiture à versants (pente de 30° à 50°). La construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 45° à établir à partir des limites mitoyennes. Cette prescription vise toutes les parties de la bâtisse, y compris la toiture et éléments importants en saillie;
 - Lot n°2 : 5a90 :
 - Densité : 2 logements maximum - P/S net maximum : 0.60;
 - Implantations : dans les limites indiquées au plan + profondeur de bâtisse au droit du pignon mitoyen : maximum 12m et minimum 9m;
 - Gabarit : dans les limites indiquées au plan. Hauteur sous corniche et versant à rue, identiques à la maison mitoyenne n°29;
 - Zone de recul : voir prescriptions;
 - Zone de jardin : voir prescriptions;
 - Matériau : voir prescriptions;

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

- La modification du permis de lotir 275 :
 - Pour le lot 1 : aucun changement;
 - Pour le lot 2 :
 - la largeur de la parcelle passe de 11,80m à 12,80m;
 - la surface du terrain passe de 590m² à 607m²;
 - la limite de construction en zone latérale de droite est maintenue à une distance de 3,50m;
 - la limite constructive par rapport au mitoyen du n°29 reste identique côté rue;
 - la limite constructive par rapport au mitoyen du n°29 côté jardin est modifiée;

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

- Considérant les caractéristiques du permis de lotir en vigueur ainsi que la situation des lieux;
- Considérant que l'agrandissement du terrain du lot 2 crée une ouverture plus importante vers l'intérieur de l'ilot et peut donc s'envisager;
- Considérant que l'implantation, les gabarits et les prescriptions sont étudiés en vue du respect des caractéristiques de la maison existante sur laquelle le projet s'appuie;
- Considérant que la modification demandée ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions entre les parties;

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 l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) et le non-respect de l'article n°2.1 qui prescrit "Lotissement existant - les modifications éventuelles doivent être conformes aux prescriptions urbanistiques du PPAS" :

- le P/S imposé par le PPAS est de maximum 0,50 et que le permis de lotir modificatif prévoit un P/S max de 0,60;
- Le projet ne peut pas déroger à une donnée essentielle du PPAS dans lequel il s'inscrit;
- Il y a donc lieu de modifier les prescriptions est de prévoir un P/S max de 0,5 pour le lot 2 modifié;

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

- modifier les prescriptions et prévoir un P/S max de 0,5 pour le lot 2 modifié;
- se conformer aux conditions du service Technique de la Voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne qu'une diminution de la densité;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les prescriptions et plans doivent être adaptés;
- de supprimer la dérogation au PPAS ;

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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/09/2019
objet n° 08

Dossier 16-44628-2019 - Enquête n°150/19

Demandeur : Monsieur et Madame Sacha Schubert et Mirjam Langner

Situation : Avenue Hamoir 30B

Objet : transformer une maison unifamiliale avec extension-véranda de 28 m²

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44628-2019 introduite le 12/04/2019 par Monsieur et Madame Sasha-Mirjam SCHUBERT-LANGNER et visant à transformer une maison unifamiliale avec extension-véranda de 28 m² sur le bien sis avenue Hamoir 30B;

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 – Quartier Hamoir/Observatoire (AGRBC du 27/05/1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°74 bis du permis de lotir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 5/09/2006, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en matière d'implantation;

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°1.3. qui prescrit « l'occupation hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OS = 20%) », en ce que l'occupation au sol est de 25% (23% en situation existante),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08 au 10/09/2019 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/04/2019 : dépôt de la demande,

12/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

27/08 au 10/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

25/09/2019 : 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, bâti en ordre ouvert,

○ La maison n°30B sur laquelle porte la demande présente une forme de L, un gabarit R+T, avec le jardin orienté au Sud,

○ Le terrain a été divisé pour la construction d'un lot de fond,

○ La façade latérale a été modifiée suite au permis d'urbanisme n°16-27898-1976,

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

○ La transformation de la maison,

○ La construction d'une véranda en façade arrière,

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

○ en matière de programme :

○ le réaménagement d'une maison unifamiliale de 4 chambres entraînant quelques modifications structurelles, et l'aménagement d'un petit appartement de fonction accessoire au logement au 1^{er} étage,

○ les circulations et les services sont améliorés,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

○ la véranda est située en façade arrière, à l'arrière du garage,

○ suite à la division du terrain, l'occupation de la villa est de 23%, qui augmente à 25% avec la véranda, objet de la dérogation,

- en toiture des lucarnes sont transformées et élargies en modifiant fortement l'esthétique par rapport aux lucarnes existantes qui sont couvertes par les toitures en ardoises,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est orienté au Sud dans l'angle de la villa,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage permet 2 emplacements,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la véranda offre un jardin d'hiver largement ouvert sur la terrasse,
 - les nouvelles lucarnes tranches tant en volumétrie qu'en esthétique par rapport à l'aspect global et cohérent de la toiture en ardoise,
 - l'élargissement de la lucarne donnant sur le couloir ne se justifie pas,
 - la lucarne éclairant la salle de bain, le dressing et la chambre doit être couverte comme les autres lucarnes par une toiture en ardoises,

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 est soumise à l'application de l'article 152, §2 du CoBAT (modification d'un PPAS), la demande augmente légèrement l'occupation au sol, passant de 23 à 25% alors que la limite prescrite est de 20%,
- La véranda est implantée sur la terrasse de sorte qu'il n'y a pas de perte de jardin de pleine terre, la dérogation est dès lors mineure,

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

- Renoncer à la modification des lucarnes en façade avant,
- Modifier la lucarne de la chambre/dressing/salle de bain afin de respecter l'esthétique des lucarnes existante (toiture en ardoises,...),

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 l'esthétique d'une toiture plate et des détails en façade;
- 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 telle 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 l'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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessous.

Urban.brussels-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/09/2019
objet n° 09

Dossier 16-44637-2019 - Enquête n°152/19

Demandeur : Monsieur Maxime Bourguignon

Situation : Avenue Coghén 84

Objet : Aménager un emplacement pour voiture en zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44637-2019 introduite le 19/04/2019 par Monsieur Maxime Bourguignon, et visant à aménager un emplacement pour voiture en zone de recul sur le bien sis avenue Coghén 84;

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°11 - zone de recul en ce que le stationnement est interdit en zone de recul,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08 au 10/09/2019 inclus, et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *il existe des cartes et zone de stationnement pour les personnes qui ont des difficultés à se déplacer,*
- *le long de l'avenue, les voitures stationnées en zone de recul débordent sur le trottoir,*
- *les jardinets des zones de recul participent au charme de l'avenue,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/04/2019 : dépôt de la demande,

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

27/08 au 10/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

25/09/2019 : 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, bâti en ordre fermé et implanté en recul,
- Dans ce quartier, l'avenue est desservie par la ligne de bus 37,
- La maison n°84 sur laquelle porte la demande bénéficie d'une zone de recul plantée et délimitée à l'alignement par un muret et une haie,
- La maison ne comprend pas de garage,
- Les deux maisons mitoyennes disposent d'un garage à moitié enterré,
- Les autres zones de recul sont soit aménagées en jardinets plantés, soit transformées en zone de stationnement,

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

- L'aménagement d'un emplacement de parking en zone de recul et l'abattage d'un sapin,

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

- La demande est motivée par le demandeur pour raison médicale,

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - pour aménager un emplacement, l'arbre doit être abattu, la haie supprimée en grande partie,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - un emplacement est situé en voirie juste devant la maison, qui serait perdu en cas d'aménagement d'un emplacement en terrain privé. Cet emplacement pourrait être destiné à un emplacement pour personne à mobilité réduite si nécessaire,

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 dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) en vue d'aménager une zone de stationnement en zone de recul est motivée pour des raisons médicales (difficulté de se déplacer suite à des accidents - pathologie semi lourde des genoux et cheville),
- Que le Règlement Régional d'Urbanisme destine les zones de recul au jardinet planté en pleine terre et interdit le stationnement, la dérogation ne peut s'envisager,

Considérant que l'administration n'a pas reçu de demande d'emplacement en voirie pour personne à mobilité réduite;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/09/2019
objet n° 10

Dossier 16-44686-2019

Demandeur : Monsieur Reza OPDEBEEK

Situation : chaussée d'Alseberg 607

Objet : mettre en conformité des travaux réalisés au sein d'une habitation

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44686-2019 introduite le 20/05/2019 par Monsieur Reza OPDEBEEK et visant à mettre en conformité des travaux réalisés au sein d'une habitation sur le bien sis chaussée d'Alseberg 607;

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

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

- 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;
- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Considérant que la chronologie est la suivante :

20/05/2019 : dépôt de la demande;

09/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de la CRMS émis le 12/09/2019 (pas d'avis);

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte,
- Dans ce quartier et le long de ce tronçon, la chaussée d'Alseberg est bâtie notamment de maisons unifamiliales, de type « maison ouvrière » et de gabarit R+1+Toiture à versants, dont la maison sise au n°607, sur laquelle porte la demande, qui fait partie d'un ensemble de 7 maisons typiques similaires, présentant des baies caractéristiques des maisons ouvrières,
- Cet ensemble est caractérisé par des baies à l'étage mansardé, situées proche du niveau du sol, sous la corniche,
- Le plan de la maison est composé de 2 pièces en enfilade, sauf au rez-de-chaussée qui comprend une travée supplémentaire dans laquelle s'inscrit à la base une petite cuisine peu confortable,

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

- La mise en conformité des travaux suivants :
- La démolition de l'annexe existante;
- La construction d'une nouvelle extension aux dimensions plus confortables;
- L'aménagement d'une salle de bain et d'un WC séparé au 1^{er} étage;
- L'aménagement d'une salle de bain et la création de 2 chambres au 2^{ème} étage;
- La création d'une escalier (échelle de meunier) pour accéder à l'espace grenier dans pente du toit et la mise en place de velux en toiture;
- Le remplacement des châssis en façade avant et la mise en peinture de la façade;

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

- Les travaux réalisés améliorent les qualités d'habitabilité de cette habitation :
- En offrant une cuisine aux dimensions confortables;
- En offrant 1 sdb à chaque étage;
- En offrant un accès plus aisé au grenier;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le programme de maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle extension se conforme au RRU en matière d'implantation et gabarit. En effet, celle-ci s'inscrit en deçà des profondeurs des annexes des maisons mitoyennes et entre murs mitoyens;

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

- les actes et travaux réalisés ne modifient pas les perspectives sur le bien classé ou à partir de celui-ci;
- le remplacement des châssis par des châssis de teinte foncée en façade avant peut s'envisager;
- en effet, les deux maisons mitoyennes ont réalisé les mêmes transformations et l'ensemble conserve donc une cohérence;
- la mise en peinture et le nettoyage du soubassement et des encadrements en pierre bleue revalorise cette petite maison ouvrière et peut donc être conservé;

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 25/09/019
objet n°11

Dossier 16-44742-2019

Demandeur : Madame Magali CARRUS

Situation : Avenue Brugmann 531

Objet : rénover et changer la couleur de la façade avant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44742-2019 introduite le 20/06/2019 par Madame Magali CARRUS et visant à rénover et changer la couleur de la façade avant sur le bien sis avenue Brugmann 531;
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, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant;

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

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

Considérant que la chronologie est la suivante :

20/06/2019 : dépôt de la demande;

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

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé au centre de la commune, est mixte, comprenant des logements, commerces et équipements;
- Dans ce quartier, l'avenue est un axe structurant et comprend de belles constructions de fin XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle et est à ce titre inscrire en ZICHEE au PRAS,
- L'immeuble n°531 sur lequel porte la demande, de style néoclassique présente une façade en enduit de teinte beige, avec des châssis blancs et un sous-bassement en pierre bleue. Les façades sont plus claires que le sous-bassement, ce qui renforce la valeur du bel étage,
- Plusieurs immeubles proches présentent les mêmes caractéristiques ;

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

- La modification de la teinte de la façade en gris clair (RAL 7042) et des châssis en noir y compris la porte d'entrée;

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

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 demande est soumise à l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- La modification de la teinte, dans une même nuance que celle du sous-bassement uniformisée à outrance la façade. Il y a lieu de conserver la lecture du sous-bassement, la façade doit être maintenue en l'état ;
- D'autant plus que cette typologie de façade néoclassique ne peut être mise en peinture sans grever toutes les caractéristiques ;
- Dès lors, afin de restaurer l'ensemble, un nettoyage et une rénovation des parties abimées peut s'avérer nécessaire (méthode douce) ;
- Concernant la modification de la teinte des châssis en noir, celle-ci ne peut s'envisager, sans grever la cohérence patrimoniale et sans conserver une harmonie par rapport à la corniche qui doit être maintenue en blanc ;
- Considérant les caractéristiques de typologie néoclassique de l'immeuble et des immeubles voisins et considérant que les deux bâtiments mitoyens sont en état infractionnels quant à la modification des teintes des châssis, la demande ne peut être acceptée ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/09/2019
objet n° 12

Dossier 16-44726-2019

Demandeur : S.A. ACP Marechal Joffre c/o S.A. La Gestion d'immeubles

Situation : Avenue Maréchal Joffre 132

Objet : poser un bardage sur le mur pignon d'un immeuble

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44726-2019 introduite le 13/06/2019 par la S.A. ACP Marechal Joffre c/o Madame Alexiane Jourquin et visant à poser un bardage sur le mur pignon d'un immeuble sur le bien sis avenue Maréchal Joffre 132;

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;

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

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

Considérant que la chronologie est la suivante :

13/06/2019 : dépôt de la demande;

21/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'immeuble faisant l'objet de la demande se situe à l'angle de l'avenue Marechal Joffre avec l'avenue Oscar Van Goidtsnoven;
- Il présente un gabarit R+6 à toiture plate et est mitoyen avec un bien de gabarit R+3 à toiture plate du côté de l'avenue Oscar Van Goidtsnoven n°54 et présente donc un pignon en briques rouge fortement visible depuis l'espace public;

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

- La mise en place d'un bardage en ardoise sur le pignon mitoyen de droite;

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

- La demande s'inscrit dans une logique d'entretien du bâti : une telle démarche est à encourager;
- Le pignon est actuellement composé de briques de ton rouge, la teinte claire des panneaux proposés permet d'atténuer l'ampleur de ce pignon visible depuis l'espace public;

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 25/09/2019
objet n° 13

Dossier 16-44739-2019

Demandeur : Monsieur Frédéric Delforge

Situation : Avenue Arnold Delvaux 19

Objet : Le changement des châssis d'une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44739-2019 introduite le 19/06/2019 par Monsieur Frédéric Delforge et visant au changement des châssis d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Arnold Delvaux 19;

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

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

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

Considérant que la chronologie est la suivante :

19/06/2019 : dépôt de la demande;

13/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'avenue Arnold Delvaux relie l'avenue Wolvendael à la rue Robert Scott;
- Elle est principalement bordée de maisons d'habitation inscrites en ordre fermé ou semi-ouvert, et implantées en recul par rapport à l'alignement. Ces maisons datent, pour la plupart, du début des années 1920 et forment un ensemble urbanistique cohérent qui caractérise le paysage urbain de cette avenue;
- La maison 3 façades faisant l'objet de la demande date de 1929 et accueille encore à ce jour les châssis d'origine en bois à petits croisillons. Ceux-ci sont différents des châssis repris sur les plans d'archives qui présentent un aspect davantage moderniste;

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

- Le remplacement des châssis par des châssis en aluminium de teinte foncée respectant majoritairement la division des châssis actuellement mis en place;
- Seuls 3 châssis au dernier étage seront simplifiés et n'accueilleront pas de croisillons;
- La conservation de la porte d'entrée et de la porte de garage;

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

- Le remplacement des châssis par des châssis plus performants est une démarche écologique à encourager;

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

- Matériaux :
 - Les profils en aluminium choisis, marque Reynaers, modèle SlimLine, sont de qualités et offrent des profils relativement fins qui peuvent s'envisager mais pas pour des châssis classiques à petits croisillons qui nécessitent d'être en bois pour conserver les caractéristiques propres à aux constructions du début du siècle dernier;
 - Ce matériau pourrait par contre s'envisager au sein d'une conception davantage moderniste tel que figurant sur les plans d'archives de la maison;
- Teinte :
 - La teinte choisie ne peut quant à elle pas s'envisager. La note explicative fait référence à deux maisons datant d'avant 1932 dans la même avenue au n°25 et au n°12 et qui ont remplacés leurs châssis par des châssis de teinte noire sans autorisation;

- Il y a lieu de prévoir des châssis de teinte blanche conformément aux châssis d'origine au sein de cette bâtisse aux façades élégantes datant de 1929 - teinte caractéristique de cette époque;
- Il y a lieu de ne pas placer de grilles ou d'« Invisivent » en façades avant et latérale visibles depuis l'espace public et de demander la dérogation auprès du service communal concerné - Personne de contact : Laetitia Stark 02/348.66.48 - Istark@uccl.brussels;
- Il y a lieu de conserver la porte d'entrée et la porte de garage d'origine;

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

- Soit prévoir des châssis en bois pour la proposition classique à petits croisillons ;
- Soit prévoir des châssis en aluminium pour la mise en place de menuiseries aux divisions et aspects conformes aux plans des archives (PU n°16-4519-1929) ;
- Prévoir des châssis de teinte blanche sans grilles de ventilation en façades avant et latérale;

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 teinte des châssis et l'aspect de la façade;
- 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 25/09/2019

objet n° 14

Dossier 16-44559-2019 - Enquête n° 153/19

Demandeur : Monsieur Pascal GOVAERTS

Situation : Rue Vanderkindere 516

Objet : transformer un commerce en logement et maintenir un emplacement de parking à front de voirie

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44559-2019 introduite le 19/03/2019 par Monsieur Pascal GOVAERTS et visant à transformer un commerce en logement et maintenir un emplacement de parking à front de voirie sur le bien sis rue Vanderkindere 516;

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

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, en matière d'intervention en intérieur d'îlot;

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

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2019 au 10/09/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les toitures vertes;*
- *le manque de végétalisation de l'intérieur d'îlot;*
- *les cuves de rétention;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/03/2019 : dépôt de la demande;

24/05/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2019 au 10/09/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 27/03/2019 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 composé d'immeubles de logements multiples et de commerces, mais également de maisons unifamiliales;
- La rue Vanderkindere est inscrite en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol;
- Dans ce tronçon de la rue Vanderkindere, entre la rue Stanley et la rue Lincoln, les immeubles sont implantés à l'alignement, en mitoyenneté, de gabarits variables entre R+2+Toiture à versants et R+3+toiture et datant tous du début du 20^{ème} siècle;
- Le bâtiment n°516 sur lequel porte la demande :
 - Est bâti en mitoyenneté à l'alignement, présente un gabarit R+2+Toiture à versants;
 - Sa façade date présente des qualités patrimoniales, bien que la baie du garage ait été largement agrandie au détriment des éléments de décors, et que la porte de garage ait été remplacée par une porte sectionnelle;
 - Il a fait l'objet de transformation de la façade suite à une demande de permis d'urbanisme n°16-5743-1930, octroyée;
 - Dans les années 60, une demande de permis d'urbanisme a été introduite et octroyée, permis d'urbanisme n°16-21935-1961, en vue d'aménager un magasin de voiture avec exposition pour 10 voitures avec couverture totale de la parcelle;
 - La parcelle est dès lors entièrement bâtie;

- La maison de droite (n°518) présente un gabarit R (en bel-étage)+2+Toiture à versants. Elle est plus haute mais le corps principal de bâti est de même profondeur;
- La maison de gauche (n°512) présente le même gabarit et la même hauteur. Elle est plus profonde;

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

- La démolition partielle de la dalle de couverture au rez-de-chaussée;
- Le réaménagement complet du rez-de-chaussée;
- La remise en pleine terre ponctuellement;
- L'installation d'une citerne d'eau de pluie de 5000l;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation d'un ancien commerce de voiture avec salle d'exposition pour 10 voitures en un logement avec créations de deux patios extérieurs et d'un emplacement de parcage;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
 - La porte de garage est maintenue et donne accès à l'emplacement de parcage avec accès direct vers l'habitation;
 - L'entrée commune est maintenue avec maintien de l'accès vers le nouveau logement;
 - L'entrée de l'habitation se fait sur un dégagement menant à un hall comportant un vestiaire avec espace de stockage des vélos, un WC et les accès vers le garage, un dressing et les pièces de vie;
 - Le dressing donne accès à une chambre de 12m² et une salle-de-douche;
 - La chambre s'ouvre sur un petit patio;
 - Depuis le hall, un accès vers une bibliothèque en communication avec les espaces de vie;
 - Les espaces de vie comportent un séjour, une salle-à-manger et une cuisine et s'articulent autour d'un plus grand patio;
 - Depuis l'espace de vie et toujours articulé autour du patio, un espace bureau et une chambre;
 - La chambre comporte une salle-de-bain privative avec un local technique;
 - Le patio est accessible depuis le bureau et depuis le séjour et il comporte une zone en pleine terre avec plantation d'un arbre, ainsi qu'une zone de terrasse en bois, ainsi que la citerne d'eau de pluie;

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

- Le nouveau logement proposé de 145m² s'articule autour de deux patios permettant une amenée de lumière et offre des possibilités d'usage des extérieurs;
- La reconversion en logement est de qualité et l'habitabilité est conforme aux normes prévues par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- en matière de programme :
 - les logements aux étages restent inchangés;
 - la fonction commerciale au rez-de-chaussée de l'immeuble est supprimée au profit d'un logement;
 - dans sa situation existante, le sous-sol comporte trois espaces de caves privatives;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le percement de la dalle en vue de créer deux patios, diminue le volume ainsi que la densification et permet un apport de lumière au sein du logement;
 - le sous-sol existant, comporte une sortie vers une cour en contre-bas avec escalier rejoignant le rez-de-chaussée couvert. Cette cour sera supprimée ainsi que l'escalier;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le patio le plus gros est traité en partie en pleine terre avec plantation d'un arbre;
 - la partie de dalle de couverture maintenue est lestée de gravier blanc et propose dès lors une initiation esthétique de qualité;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - un emplacement de parcage est conservé et est attribué au nouveau logement;
 - une zone de stockage des vélos est implantée au sein du nouveau logement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5000l avec rejet du trop-plein vers l'égout existant;
 - la citerne alimente les robinets de service du jardin et du garage ainsi que les toilettes du nouveau logement;
 - considérant la forte imperméabilisation de la parcelle, il y a lieu de prévoir une toiture verte extensive, à la place du gravier blanc prévu, afin de temporiser le rejet des eaux dans l'égout existant;

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, l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La parcelle était entièrement couverte suite à l'obtention d'un permis d'urbanisme pour la création d'un commerce de voiture avec salle d'exposition pour 10 voitures;
 - Le projet améliore cette situation en créant des percées au niveau de la dalle de couverture et en prévoyant en partie une remise en pleine terre;
 - La dimension des patios n'est pas susceptible d'engendrer un usage intensif, considérant les projets de plantations;
 - Ces patios sont plus considérés comme des puits de lumière et de reverdurisation;
 - Dès lors, les nuisances engendrées par une accessibilité à la terrasse restent minimales;
 - Cependant, les patios tels que prévu, ne peuvent apporter suffisamment de luminosité au sein des locaux habitables et il y a dès lors lieu de les augmenter ;

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 :
 - Il n'est prévu aucune modification de la façade avant et celle-ci ne fait pas partie de l'objet de la demande ;
 - Cependant celle-ci devrait faire l'objet d'une demande de mise en conformité, considérant la grille de fermeture, la porte de garage et la suppression des allèges au niveau des menuiseries ;

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

- Prévoir une finition esthétique au niveau de la dalle de toiture maintenue (toiture végétalisée extensive ou gravier);
- Augmenter la surface des patios ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de finition de toiture et de taille de patios
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intérieur d'îlot doit être amélioré ;

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 imposent;
- 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 25/09/2019

objet n° 15

Dossier 16-44477-2019 - Enquête n° 142/19

Demandeur : DOJO SPRL – Monsieur Dominique LAMANNA

Situation : Chaussée de Waterloo 1407

Objet : changer la destination d'un commerce en utilisation d'épicerie - restaurant, réaménager les abords et créer une terrasse affectée à l'activité commerciale du restaurant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44477-2019 introduite le 04/02/2019 par la S.P.R.L. DOJO c/o Monsieur Dominique LAMANNA et visant à changer la destination d'un commerce en utilisation d'épicerie - restaurant, réaménager les abords et créer une terrasse affectée à l'activité commerciale du restaurant sur le bien sis chaussée de Waterloo 1407;

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

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

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

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 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°11 - zone de recul qui prescrit "est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que les aménagements prévus imperméabilisent fortement la zone de recul;

○ 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 27/08/2019 au 10/09/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/02/2019 : dépôt de la demande;

20/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/06/2019: accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2019 au 10/09/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/09/2019 et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/03/2019 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 ouvert et de belles villas implantées dans la verdure, traversé par l'axe structurant de la chaussée de Waterloo qui génère un tissu semi-continu d'immeubles mixtes de commerces et de logements, de gabarits et de typologie très différenciés;

○ Dans ce quartier, la parcelle de la demande se situe au coin de la chaussée de Waterloo et de l'avenue des Cytises, petite voirie résidentielle bordée d'arbres d'alignement et de villas résidentielles;

- L'immeuble n°1407, sur lequel porte la demande :
 - est un ensemble bâti en trois façades, dont la mitoyenneté gauche est commune avec un immeuble mixte de commerce et de logement de gabarit R+2+toiture;
 - comprend :
 - en mitoyenneté gauche une partie principale affectée en logement, de gabarit R+1+toiture;
 - une surface commerciale;
- La parcelle en situation de droit, comprend :
 - un petit jardin de ville à l'arrière de la parcelle;
 - une zone de recul en pleine terre et en partie largement plantée le long de l'avenue des Cytises, ainsi qu'un accès carrossable pour l'ancienne zone de déchargement;
 - une zone de recul le long de la chaussée de Waterloo comprenant l'accès vers les logements, l'accès vers la surface commerciale et 3 emplacements de parkings, qui avaient été octroyés suite à la demande de permis d'urbanisme n°16-43056-2016 et pérennisés avec l'octroi de la demande de permis d'urbanisme portant la référence n°16-43059-2016;
- Dans la situation de fait, la parcelle a été entièrement retournée suite à la démolition et suppression de toute la partie station-service (n°16-43056-2016) et les projets de ces deux demandes n'ont jamais été réalisés, de ce fait toute la parcelle est en friche;
- La maison de droite de la parcelle avenue des Cytises est implantée proche de la limite parcellaire commune avec la demande et présente un gabarit de R+toiture;
- Les maisons et immeubles proches présentent un gabarit avec toiture à versants;
- Les immeubles n°s 1421 à 1429 situés dans ce même groupe de bâtiments présentent une architecture moderne à toit plat;

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

- La création d'un nouvel escalier vers le sous-sol;
- Divers aménagements intérieurs avec modifications structurelles et non structurelles;
- L'aménagement d'une terrasse au niveau de la zone de recul avenue des Cytises;

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

- Le programme prévoit le changement de destination d'un commerce vers une utilisation en épicerie - restaurant, avec un réaménagement spatial intérieur et un réaménagement de la zone de recul et des accès, y compris la zone de déchargement;

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

- en matière de programme :
 - l'affectation logement reste inchangée pour la partie gauche;
 - le changement de destination pour une utilisation d'épicerie- restaurant, peut être envisagé, cependant l'utilisation d'une terrasse extérieure est susceptible de créer des nuisances pour le voisinage fortement résidentiel;
 - l'aménagement au sous-sol d'un espace de stockage, de sanitaires et vestiaires pour le personnel, ne soulève aucune objection;
 - les aménagements intérieurs prévus, ne soulève pas d'objection;
 - cependant, il y a lieu de préciser les sorties de hottes manquantes dans la présente demande;
 - le déplacement de l'accès pour le déchargement, peut être envisagé dans la mesure où le revêtement de sol reste perméable, tel que dans la situation de droit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation et le gabarit restent inchangés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements prévus ne répondent pas aux objectifs des permis précédents de maintenir une surface perméable et végétalisée;
 - en effet, la création de la terrasse pour une utilisation à des fins professionnelles, induit non seulement, une dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, mais appauvrit de manière significative les qualités végétales projetées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit de maintenir les 3 emplacements de parkings préalablement autorisés;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne prévoit aucune modification de la situation octroyée avec les deux derniers permis, au niveau des façades, de ses teintes et matériaux;
 - au niveau de la terrasse, une tente solaire mais sans enseignes;
 - la demande ne prévoit aucune enseigne;

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, dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul):
 - Bien que la demande se situe au niveau d'un point de variation de mixité, la terrasse située côté de l'avenue des Cytises, principalement composée d'habitations;
 - Outre cet état de fait, la création de cette terrasse imperméabilise de manière significative cette zone de recul et, dès lors, que les emplacements de parking sont maintenus, un apport de verdurisation est à apporter au niveau de zones de recul de cette parcelle;
 - De ces faits, l'aménagement de la zone de recul en terrasse à utilisation à des fins professionnelles, peut être envisagée de manière limitée et dès lors que le solde de la zone de recul puisse être traitée en aménagements paysager et que la terrasse ainsi que la zone de livraison soient traités avec des matériaux perméables
- 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 le point de variation de mixité, l'utilisation de cette surface commerciale en épicerie - restaurant, peut être envisagée et ne soulève aucune objection;

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

- Représenter en plan le positionnement des hottes, et toutes les évacuations susceptibles de générer des nuisances, avec toutes les côtes nécessaires à l'analyse;
- Maintenir une surface perméable au niveau de la zone de déchargement;
- Limiter la terrasse à 12m (en partant au droit de la façade avant) ;
- Prévoir un revêtement perméable tant pour la terrasse que pour la zone de déchargement et renoncer à tout revêtement de type dur nécessitant la pose d'un sable stabilisé et/ou d'ancrages dans le sol ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que des hottes, des sorties de fumées, de la terrasse extérieure et des revêtements en zone de recul;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être aménagée telle que suivant les prescrits du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 11;

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 imposent;
- 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 25/09/2019

objet n° 16

Dossier 16-44333-2018 - Enquête n° 145/19

Demandeur : Monsieur Frederik Vande Vyvere

Situation : Rue Colonel Chaltin 34 - 36

Objet : La construction d'un immeuble à appartements et d'un garage souterrain

AVIS

Les lettres de convocations n'ayant pas été adressées dans les délais requis, la commission de concertation décide de tenir une nouvelle séance en convoquant dans les règles le demandeur et l'architecte et les réclamants ayant demandés à être entendu, à la séance du 6 novembre.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 25/09/2019

objet n° 17

Dossier 2019/1 - Enquête n° 151/2019

Demandeur : SOFINSTALLE sa - Monsieur Jean Boghossian

Situation : Rue de Stalle 140

Objet : construire un immeuble d'affectation mixte comprenant des espaces commerciaux, de coworking, et une galerie d'art, ainsi qu'un ensemble de 15 logements et 22 emplacements de stationnement couverts

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 16/10/2019 dans l'attente de pouvoir examiner des aspects juridiques et de faisabilité du projet

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 25/09/2019

objet n° 18

Dossier 16-44836-2019 - Enquête n° 155/2019

Demandeur : Immobilière FOUGERAIE sa - Monsieur Amaury WITTOUCK

Situation : Drève du Caporal 44 - 48

Objet : Démolir 2 villas existantes sur le site et construire 2 nouvelles villas qui seront divisées en 10 appartements au total, et créer un parking souterrain de 19 places.

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis.