

Séance du 9 novembre 2016 / Zitting van 9 november 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 215/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.945-2016
Situation : Rue Groeselenberg 180
Demandeur : M. et Mme Karel RIBBENS et Sandrine PETEN
(mettre en conformité l'extension d'une habitation bi-familiale, et apporter des modifications volumétriques à l'immeuble)
- 2) 214/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.929-2016
Situation : Avenue Winston Churchill 153
Demandeur : Mesdames Patricia GODAR et Nathalie PESTIAU
(mettre en conformité 2 emplacements de parking)
- 3) 218/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.939-2016
Situation : Avenue Fond'Roy 5
Demandeur : M. et Mme Nicolas STRYPSTIEN et Anne-Sylvie MAROY
(régulariser la couleur de la façade avant et de l'utilisation d'un emplacement de stationnement en façade avant)
- 4) 221/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.634-2016
Situation : Rue de Wansijn 76
Demandeur : AALOLED sprl
(M. et Mme Henri Marchal et Olivia De Decker)
(placer un dispositif publicitaire au rez d'un immeuble de commerce et de logements)
- 5) 217/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.006-2016
Situation : Chaussée de Waterloo 1613
Demandeur : JC DECAUX Billboard Belgium sa (Mme Blaise-Blanquet)
(maintenir un dispositif publicitaire de 17m² de type blacklight, sur le pignon privé)
- 6) 220/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.905-2016
Situation : Chaussée de Neerstalle 454
Demandeur : Madame Bérangère QUERRIAUX
(changer l'utilisation de commerce en une sandwicherie avec des produits à emporter ou consommer sur la place, et poser une enseigne en applique sur la vitrine commercial)
- 7) 216/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.007-2016
Situation : Drève du Caporal 13
Demandeur : Monsieur Michaël MANALIS
(abattre un arbre, transformer et étendre une maison uni-familiale 4 façades)
- 8) 219/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.983-2016
Situation : Avenue Dolez entre le 578 et le 586
Demandeur : Monsieur Christophe BROCHIER
(construire une maison uni-familiale avec garage sur un terrain de fond)
- 9) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.882-2016
Situation : Avenue Montjoie 63
Demandeur : Monsieur Massimo DE LORD RINALDI
(modifier la couleur de la façade avant et latérale)
(Uniquement pour avis de la CC)

Divers / Allerlei :

Un avis reporté de la CC du 21/09/2016 :

10) 165/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.883-2016

Situation : Rue des Carmélites 167

Demandeur : Madame DIDIER Cléo

(rénover un logement en intérieur d'îlot (et la mise en conformité de son existante)

(Uniquement pour avis de la CC – CC du 21/09/2016 : avis reporté)

Un avis reporté de la CC du 26/10/2016 :

11) 206/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.958-2016

Situation : Avenue Brugmann 537

Demandeur : Les Bambins futés asbl (Monsieur Alain Crombez)

(changer l'affectation en équipement d'intérêt collectif, d'un duplex une chambre)

(Uniquement pour avis de la CC – CC du 26/09/2016 : avis reporté)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/11/2016
objet n° 01

Dossier 16-42945-2016 - Enquête n° 215/16

Demandeur : Monsieur et Madame Karel Ribbens et Sandrine Peten

Situation : rue Groeselenberg, 180

Objet : mettre en conformité l'extension d'une habitation bi-familiale et apporter des modifications volumétriques à l'immeuble

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42945-2016 introduite le 05/07/2016 par Monsieur et Madame Karel Ribbens et Sandrine Peten et visant à mettre en conformité l'extension d'une habitation bi-familiale et à apporter des modifications volumétriques à l'immeuble sur le bien sis rue Groeselenberg, 180;

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 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 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 de bâtisse d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n° 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2016 au 24/10/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/07/2016 : dépôt de la demande;

13/09/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2016 au 24/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/08/2016 et joint à la demande;

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

- La maison d'habitation bi-familiale est implantée en ordre continu et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Groeselenberg, et face au site du Centre d'Étude et de Recherches Vétérinaires et Agrochimiques (CERVA);
- Le bien présente, à rue, un gabarit R + Toiture Mansart et, du fait de la déclivité importante du terrain à l'arrière, un niveau de plus du côté du jardin;
- L'immeuble s'inscrit dans une transition en matière d'alignement sur la voirie, en ce que la maison voisine de gauche (n° 178) est implantée pour majeure partie en avant-plan. Cette spécificité implique que cette maison voisine est dès lors moins profonde en mitoyenneté, tandis que l'immeuble voisin de droite présente le même type de gabarit que la maison faisant l'objet de la demande;

- La maison bi-familiale sur laquelle porte la demande présente de belles caractéristiques architecturales en façade avant, laquelle a conservé son cachet d'origine;
- Le jardin paysager est orienté au Nord;

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

- La transformation et l'extension du logement en partie supérieure;
- La mise en conformité des incohérences en matière de bâti au regard de la situation existante de droit, notamment en ce qui concerne l'aménagement du rez bas;

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

- L'immeuble faisant l'objet de la demande a fait l'objet du permis d'urbanisme n° 16-4166-1928, visant sa construction. Il présente 2 logements avec 2 entrées distinctes :
 - 1 logement au rez de jardin accessible via un escalier situé en façade avant et donnant de la lumière aux espaces de vie par la cour anglaise. Ce logement comprend un salon, une salle commune, une cuisine, un hall et un WC. Sous la zone de recul se trouvent également les caves (charbon et provisions);
 - 1 logement plus vaste aux étages supérieurs (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles), comprenant :
 - au rez-de-chaussée : un salon, une salle commune, une cuisine, un hall et un WC;
 - au 1^{er} étage : 3 chambres à coucher et le hall;
 - sous combles : une mansarde et un grenier;
- l'immeuble a, par la suite, fait l'objet d'un deuxième permis d'urbanisme n° 16-16427-1952, visant des transformations tendant à :
 - agrandir le rez-de-chaussée par une extension arrière s'alignant au bâtiment voisin de droite (n° 182). Ce nouveau volume était prévu sur pilotis;
 - transformer la petite chambre du 1^{er} étage en salle de bain;
 - transformer le grenier en 2 chambres, en modifiant le volume de toiture. Pour se faire, la toiture en pente à l'arrière a été remplacée par un volume à toiture plate, aligné en hauteur sur le chien-assis existant et en prolongeant la façade arrière. Cette extension nécessitant le rehaussement du mur mitoyen avec le n° 178 (immeuble voisin de gauche);
- la situation existante de fait diffère de la situation existante de droit reprise au permis d'urbanisme de 1952 :
 - au rez-de-jardin, le logement a été agrandi jusqu'à l'alignement du n° 182 afin d'y aménager une cuisine et une salle à manger. La cuisine d'origine est devenue une salle de bain. La salle commune est devenue un salon et le salon est devenu une chambre à coucher (du côté de la façade à rue);
 - au rez-de-chaussée, la cuisine a été prolongée jusqu'à la profondeur du mitoyen n° 178 (c'est-à-dire sur toute la largeur de la façade arrière), créant ainsi un espace salon / bureau;
 - au niveau de la toiture plate de l'extension, la création d'une terrasse à l'usage des locaux du 1^{er} étage et ne répondant pas aux dispositions du Code civil en matière de vues directes;

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

- Un membre de la famille des demandeurs ayant un problème de santé (bénéficie du statut d'handicapée) suite à un accident grave ne lui permettant plus de s'occuper seule de son enfant, le projet opte pour pouvoir loger une aide à domicile. Les travaux d'aménagement faits par le couple lors de leur installation ne permettent pas d'augmenter le nombre de chambres sans envisager une extension du volume existant;

- À cette fin, il est prévu :
 - Au premier étage :
 - De construire un volume complémentaire sur la terrasse du premier étage (en réduisant celle-ci);
 - De mettre la partie de terrasse accessible en conformité avec le Code civil en rehaussant le mitoyen;
 - L'extension sera dans l'alignement de la façade arrière et comprendra une chambre de 12,00 m². L'ancien vestiaire sera transformé en salle de douche;
 - Le n° 182 ayant en mitoyenneté un balcon en retrait, cette extension est considérée comme une dérogation au RRU en ce qui concerne la profondeur. Elle ne dépasse néanmoins pas le plan général de la façade arrière du n° 182 et, par ailleurs, le garde-corps du balcon est également en débordement par rapport à la façade principale;
 - La chambre 1 se voit également agrandie afin d'offrir un petit espace bureau et de rangement dans la mesure où la nouvelle salle de douche occupe l'espace de l'ancien dressing qui sera relocalisé dans cette extension;
 - Au second étage :
 - Le projet reprend le principe de l'extension prévue dans les plans de transformation de 1952 (non exécutés) en prolongeant le plan de la façade existante et la toiture du chien-assis. Ceci permettra d'agrandir la chambre existante vers un espace de 14,73 m²;
 - Sur l'extension du premier étage et dans l'alignement du volume, nouvellement construit du petit bureau de la chambre 1, est prévue une quatrième chambre de 10,62 m²;
 - Ce volume est également à considérer comme dérogatoire au RRU pour la profondeur et la hauteur;
- Ces diverses extensions permettront à la famille de disposer de 4 chambres à coucher une pour les parents, deux pour les enfants et une pour l'aide à domicile. Chaque entité dispose de son local sanitaire;
- Au niveau des matériaux, il sera prévu d'habiller cette extension avec un bardage en zinc, ce qui reste dans une typologie de matériaux de toiture;
- la demande prévoit, en outre, des remontées de murs mitoyens de part et d'autre de la parcelle;

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 relatif à la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction), la demande :
 - Prévoit la mise en conformité de l'agrandissement du logement situé au rez-de-jardin, de sorte à en améliorer l'habitabilité et dans l'emprise de l'extension supérieure (anciennement posée sur pilotis), ce qui a permis de rationaliser les proportions de pleins et de vides au niveau des volumes, sans impacter les constructions voisines. Cette avancée volumétrique sous l'extension supérieure posée sur pilotis a également permis de favoriser l'apport d'éclairage naturel au sein du logement inférieur, via la façade arrière;
 - Prévoit la mise en conformité de l'extension du rez-de-chaussée à l'arrière sur toute la largeur de la façade, ce qui a permis la création d'espaces de vie supplémentaires et qualitatifs, mais également à la maison voisine de gauche, située plus en avant sur l'alignement, d'aménager une terrasse le long de ce mur mitoyen prolongé;
 - Prévoit la création d'une chambre à coucher secondaire au 1^{er} étage, en tenant compte de l'avancée du mur mitoyen de l'immeuble voisin de droite;

- Prévoit l'aménagement de l'extension de la chambre parentale du 1^{er} étage, par l'aménagement d'une annexe sur la toiture plate du volume inférieur, ce qui permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette chambre par le manque d'apport d'éclairage naturel engendré par l'extension latérale (chambre secondaire - voir plus haut). Cette option nécessitant une rehausse ponctuelle du mur mitoyen, ne compromet pas l'apport de soleil vers la maison voisine de gauche, vu son orientation;
- Prévoit, en partie supérieure, des extensions volumétriques limitées à un langage de toiture, afin de pouvoir aménager 2 chambres à coucher supplémentaires, lesquelles prévoient également des modifications ponctuelles aux profils des murs mitoyens de part et d'autre. Cette option permet de conserver la façade avant de la maison, laquelle présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales,

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/11/2016
objet n° 02

Dossier 16-42929-2016 - Enquête n° 214/16

Demandeur : Mesdames Patricia Godar et Nathalie Pestiau

Situation : avenue Winston Churchill, 153

Objet : mettre en conformité 2 emplacements de parking

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42929-2016 introduite le 27/06/2016 par Mesdames Patricia Godar et Nathalie Pestiau et visant à mettre en conformité 2 emplacements de parking sur le bien sis avenue Winston Churchill, 153;

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

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

○ application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°11 zones de recul aménagées en jardinet;

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2016 au 24/10/2016 inclus et le nombre de réclamation ou observation, à savoir :

- réclamation 1 : s'oppose fermement à la conservation de 2 emplacements de stationnement;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/06/2016 : dépôt de la demande;

27/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2016 au 24/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2016 : 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 caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons de maître et d'immeubles à appartements plus récents;

○ La maison sur laquelle porte la demande présente un caractère patrimonial important par la qualité de sa façade;

○ Elle a fait l'objet de plusieurs permis en vue de sa division en 3 logements, avec transformation en façade arrière réparti comme suit :

○ Un duplex au rez-de-chaussée arrière semi enterré et au 1^{er} étage;

○ Un appartement au 2^{ème} étage;

○ Un appartement au 3^{ème} étage;

○ Elle a également fait l'objet en 2003 d'une modification importante en façade avant au niveau du rez-de-chaussée, en ce que la demande portait sur la mise en place d'un garage au sein de l'immeuble et la transformation de la fenêtre à rue en porte de garage. La zone de recul avant a été imperméabilisée partiellement en vue d'accéder au garage autorisé;

○ Par contre, en 2011 (permis d'urbanisme n°16-40264-2011), l'immeuble a fait l'objet d'une demande de mise en conformité d'une extension au 1^{ier} étage. Les plans font figurer une adaptation de la zone de recul et de la fenêtre située au rez-de-chaussée,

à savoir : remise en état de la zone de recul en jardin (une voiture est d'ailleurs dessinée en voirie) et remplacement de la porte de garage par une fenêtre;

- En situation existante de fait :
 - la zone de recul est totalement imperméabilisée;
 - la porte de garage n'existe plus et la baie est munie d'une grande porte-fenêtre laissant présumé que le local est affecté à autre chose qu'un garage;
- L'immeuble a fait l'objet d'un PV 91/04 dressé le 13 mars 1991 dont il ressort que "le jardinet qui sépare le trottoir de l'immeuble a été transformé en parkings";
- Un permis est en cours (PU n°16-43005-2016) pour la mise en conformité d'un studio situé au rez-de-chaussée arrière semi-enterré. Cette demande ne précise pas l'utilisation du local avant;

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

- La mise en conformité de l'aménagement de deux emplacements de stationnement en zone de recul et l'imperméabilisation complète de la zone;

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

- Le dossier présente des incohérences. En effet, en plan, le local situé en façade avant précise l'utilisation de celui-ci en tant que "garage", alors que l'élévation et le reportage photographique démontrent que cet espace n'est plus utilisé en garage. En effet, on constate la présence d'une porte-fenêtre vitrée laissant présumer que le local est utilisé à d'autres fins;
- Information donnée en séance : le local avant est aménagé en logement (studio) qui n'a donc pas fait l'objet d'une autorisation;
- Cette situation est inadmissible. En effet, l'unique fenêtre de ce logement donne sur une zone de stationnement où des gaz d'échappement s'échappent. Cette situation déroge d'ailleurs au Règlement Régional d'Urbanisme - titre II - article 11 qui précise que "Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur" et ne répond donc pas au bon aménagement des lieux;

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

- La zone de recul est totalement minéralisée sur toute sa largeur; les voitures stationnent donc devant une porte-fenêtre d'un logement non autorisé et devant la porte d'entrée de l'immeuble, ce qui ne peut s'envisager;
- En effet, l'accès à l'immeuble de rapport impliquant le va-et-vient de 3 familles doit être dégagé et l'aménagement paysager de cette zone améliorée (haie le long de la mitoyenneté etc);

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- On ne peut appliquer l'article 330, §3 du CoBAT, lequel (suite à sa modification et son entrée en vigueur le 1^{er} août 2014) permet de régulariser les actes et travaux effectués avant le 1^{er} juillet 1992 qu'à certaines conditions. En l'espèce, les conditions requises ne sont pas remplies : l'usage du bien a été modifié. En effet, les permis successifs démontrent une zone de stationnement pour une voiture en 2003 et en jardinet en 2011;
- Les travaux demandés dans le dernier permis de 2011 n'ont été réalisés qu'en partie. Or, la globalité d'un permis doit être mis en œuvre;
- En outre, l'article 330, §3 du CoBAT ne confère pas à l'autorité l'obligation de délivrer un permis d'urbanisme régularisant des travaux en infraction, mais lui permet de conserver son pouvoir d'appréciation en tenant compte de la législation applicable au moment de la réalisation des actes et travaux en infractions;
- La demande déroge donc tant au Règlement Général des Bâtisses de la Commune d'Uccle du 14/06/1948 qu'au Règlement Communal spécifique aux zones de recul de l'avenue Longchamp (ancien nom de l'avenue Winston Churchill) du 27/07/1934 ainsi qu'au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle vise l'aménagement de cette zone de recul (en jardinet en situation de droit) en zone de stationnement;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :

- L'aménagement existant nuit aux perspectives paysagères de la rue;
- Pour rappel, la Commune a rédigé un Règlement Général sur les Bâtisses en date du 14 juin 1948 qui stipule bien que la zone de recul doit conserver l'affectation de jardinet et également un Règlement du 27 juillet 1934, spécifique aux zones de recul, en ce qui concerne l'avenue Longchamp (ancien nom de l'avenue Winston Churchill) afin de préserver les zones de recul en jardinet;
- L'aménagement actuel nécessite d'être davantage verdurisé, de supprimer les emplacements en zone de recul, de prévoir des plantations en pleine terre et donc de revenir à la situation d'origine, à savoir recréer un jardinet ainsi que replacer des murets et des balustrades conformément à l'esprit présent au sein de cette belle avenue;

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

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis DEFAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/11/2016
objet n° 3

Dossier 16-42939-2016 - Enquête n° 218/16

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas Strypstein et Anne-Sylvie Maroy

Situation : avenue Fond'Roy, 5

Objet : régulariser la couleur de la façade avant et l'utilisation d'un emplacement de stationnement en façade avant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42939-2016 introduite le 04/07/2016 par Monsieur et Madame Nicolas et Anne-Sophie Strypstein-Maroy, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2015/30 dressé le 26/11/2015, portant sur l'aménagement de la zone de recul en emplacement de parking de $\pm 11,30$ m² et le changement de la couleur de la façade (briques taupe qui ont été peintes en blanc) et visant à régulariser la couleur de la façade avant et de l'utilisation d'un emplacement de stationnement en façade avant sur le bien sis avenue Fond'Roy, 5;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°4 (AR du 15/03/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

○ 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°III, A destination de la zone de recul qui prescrit "Accès aux portes d'entrée et de garage recouverts de matériaux durs, plantations et espaces gazonnés. Clôture à front de rue : haie vive plantée à 0,20 mètre en deçà de l'alignement. La même haie sera établie à la limite séparative des parcelles depuis l'alignement jusqu'au front de bâtisse", en ce qu'une zone de stationnement a supprimé la partie plantée de la zone de recul ainsi que le muret et la haie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10 au 24/10/2016 inclus et:

- l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/07/2016 : dépôt de la demande;

19/08/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10 au 24/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2016 : 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;
- Dans ce quartier, l'avenue est desservie par une ligne de tram, ce qui ne permet pas le stationnement en voirie;
- La maison n°5 sur laquelle porte la demande présente un gabarit bel étage+1+T;

- Un garage est aménagé dans le demi-sous-sol;
- Les photographies du permis d'urbanisme de 1996 (32981) illustrent qu'à droite de l'accès piéton, la zone de recul est aménagée en zone plantée protégée du trottoir par un muret;
- Cette zone plantée et le muret ont été supprimés et transformés en zone de stationnement, sans permis d'urbanisme;
- Un procès-verbal d'infraction n° PV U 2015/30 a été dressé le 26/11/2015, portant sur l'aménagement de la zone de recul en emplacement de parking de $\pm 11,30$ m² et le changement de la couleur de la façade (briques naturelles qui ont été peintes en blanc);
- Des photos illustrent que deux véhicules sont garés devant la maison, l'un devant la porte de garage et l'autre dans la nouvelle zone de stationnement illicite;
- La porte de garage a une largeur de 2,60 mètres et une hauteur de 2 mètres. La différence de niveau entre le trottoir et le garage est de $\pm 1,15$ mètres;

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

- La régularisation de la mise en peinture (teinte blanche) de la façade qui était en briques naturelles et de la création d'une zone de stationnement supprimant l'aménagement planté de la zone de recul;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul comprend une rampe de garage descendante, un escalier montant accédant au niveau de vie et, sur la droite, un espace de stationnement pavé;
 - une zone de plantation est située contre la façade à l'arrière de cet emplacement;
 - les demandeurs motivent la réalisation de la zone d'emplacement par l'impossibilité d'utiliser le garage (rampe trop forte, étroitesse du garage);
 - des photos d'autres demandes antérieures montrent cependant que 2 véhicules sont garés devant la maison;
 - la difficulté de l'usage du garage réside dans le fait que la porte de garage est contre le mur de droite, mais vu la largeur de la porte, l'accès au garage n'est pas impossible;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est situé $\pm 1,15$ mètre plus bas que le niveau de la rue;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la mise en peinture de la façade s'adapte aux autres maisons également peintes;
 - Selon les explications données en séance, les infractions ont été faites il y a une vingtaine d'année, le muret a été démolí pour réaliser l'emplacement, le garage est utilisé par les demandeurs, la seconde voiture ne se gare pas dans la rampe car le pare choc touche;

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

- application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas), la demande justifie la dérogation en raison de la difficulté d'entrer un véhicule dans le garage, l'impossibilité de stationner un véhicule familiale dans la pente de garage ou dans le garage et l'impossibilité de stationner en voirie par la présence d'une ligne de tram;
- malgré l'amélioration de la situation existante de fait, la demande proposant le placement de béton gazon, l'aménagement ne répond pas au prescrit du PPAS;
- la maison est déjà pourvue d'un garage qui est utilisé par un véhicule;
- propose de conserver un emplacement et de le verduriser par le placement de dalle gazon en remplacement de l'emplacement créé, ce qui n'offre pas la qualité suffisante d'une zone de recul plantée;

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

- renoncer à l'emplacement situé à droite de l'entrée piétonne et restituer une zone de plantation avec un muret de protection et en plantant une haie vis-à-vis de la parcelle de droite;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la modification de la couleur de la façade est acceptée et que l'accès au garage est possible;
- d'être accessoires en ce que la partie droite de la zone latérale doit être restituée en jardinet;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux en minéralisant la plupart de la zone de recul;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le stationnement en zone de recul est proscrit et non justifié en présence du garage;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/11/2016
objet n° 04

Dossier 16-42634-2016 - Enquête n° 221/16

Demandeur : AALOLED S.P.R.L. - Monsieur et Madame Henri Marchal et Olivia De Decker

Situation : rue de Wansijn, 76

Objet : placer un dispositif publicitaire au rez d'un immeuble de commerce et de logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42634-2016 introduite le 20/01/2016 par la S.P.R.L. AALOLED - c/o Monsieur et Madame Henri Marchal et Olivia De Decker et visant à placer un dispositif publicitaire au rez d'un immeuble de commerce et de logements sur le bien sis rue de Wansijn, 76;

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° 9 - Wansijn - AR du 20/05/1954 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection du Plateau Avijl - Arrêté de classement du 16/05/2014;

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

Que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité interdite et que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU;

Que dès lors la demande déroge à l'art. 36, §1 1° Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite;

Considérant le Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux :

Que la demande déroge à l'article 9 de ce Règlement qui précise que :

"Les proportions de la vitrine et des éléments qui la constituent s'inscrivent dans la composition de la façade.

La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface."

Que la demande déroge à l'article 24 de ce Règlement qui précise que :

"§6. L'éclairage des dispositifs parallèles à la façade ne peut porter atteinte aux locaux situés au 1er étage, ainsi qu'aux étages des bâtiments en vis-à-vis, ou à la visibilité des feux de signalisation."

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 dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière d'esthétique :
 - non-respect des articles 9 et 24;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2016 au 24/10/2016 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 dispositif publicitaire mis en place affecte le voisinage et porte atteinte au périmètre de protection du Plateau Avijl;
- l'intensité lumineuse du panneau porte atteinte à la sécurité routière et à l'habitabilité des logements voisins;
- le panneau publicitaire fonctionne à partir de 6h30 du matin jusque 22h30 et même bien au-delà;

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

- 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 de la procédure est la suivante :

20/01/2016 : dépôt de la demande;

15/03/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

28/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis en demandant que le projet soit soumis à enquête publique en application de l'article 153, §2 du CoBAT (dérogation à l'esthétique) pour une demande dérogeant à un Règlement Communal d'Urbanisme;

10/10/2016 au 24/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de la CRMS émis le 24/08/2016;

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

- L'immeuble de commerce est implanté en ordre fermé et à l'alignement, au croisement formé par la rue de Wansijn, l'avenue Dolez et la Vieille rue du Moulin;
- Les 3 commerces du rez sont occupés;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande est très visible dans les perspectives urbaines, de par la configuration des lieux et le relief;

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

- Le projet vise la mise en conformité du placement d'un dispositif publicitaire placé à l'arrière de la vitrine commerciale et éclairé par LED;

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

- Le projet propose, via l'enseigne publicitaire lumineuse, de permettre aux commerçants ucclois un accès facile à une publicité dynamique et interactive;
- Cet affichage permet aussi la diffusion d'informations communales qui nécessitent une réactivité;
- La note explicative mentionne que les messages publicitaires seront diffusés en semaine du 7h à 19h, sauf le dimanche;
- En matière d'implantation, le dispositif est aménagé de façon à être très visible depuis les perspectives des voiries avoisinantes et, de par son dispositif d'affichage par LED, porte atteinte à la sécurité routière, notamment le matin et en fin de journée;

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, le projet s'implante dans les perspectives de la rue Baron Roger Vander Noot et du bas du Plateau Avijl, où une connexion piétonne est envisagée à terme. Cette option ne peut

s'envisager dans le cadre de la composition des perspectives tant paysagères qu'urbaines que représente ce quartier;

Considérant qu'au regard de la dérogation à l'art. 36, §1-1 du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 - Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite :

- L'enseigne n'est pas réalisée en lettres découpées et ne s'intègre pas au socle de la façade;
- L'enseigne porte atteinte à la lisibilité de l'espace public et du carrefour formé par ces 4 voiries convergentes;
- L'enseigne occupe la totalité de la superficie de la vitrine commerciale et, vu l'usage de l'entité, une seconde enseigne publicitaire a été apposée à la vitrine opposée, ce qui conclut à un rez aveugle sur l'espace public;

Considérant qu'au regard de la dérogation à l'article 24 du Règlement Ccommunal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux :

- L'enseigne mise en place, de par son mode d'éclairage par LED très intense, de par ses horaires de fonctionnement et de par la rotation fréquente des messages publicitaires, porte atteinte à l'habitabilité des logements avoisinants et à la sécurité routière du carrefour;

Considérant que la situation existante de droit fait mention d'une surface commerciale et que son usage, en situation existante de fait, fait état d'un aménagement de bureaux;

Que cette utilisation entrave dès lors le prescrit du PPAS en matière d'affichage publicitaire en ce que l'article VI. Prévoit que la publicité est interdite à l'intérieur du périmètre du plan particulier, sauf pour les maisons de commerce où les prescriptions du règlement général sur les bâtisses sont d'application;

Considérant que la pose du panneau publicitaire à l'arrière de la vitrine compromet le bon usage des espaces commerciaux, rendant la majeure partie de leurs superficies privées d'apport d'éclairage naturel;

Que cet aspect est accentué par l'application des enseignes apposées sur les 2 autres vitrines et la porte d'entrée, à l'usage des co-occupants des locaux (bureaux d'une entreprise de nettoyage);

Considérant que, compte tenu de l'impossibilité réglementaire, par le biais d'un permis d'urbanisme, il n'est pas possible de limiter tant l'intensité lumineuse du dispositif, que ses horaires de fonctionnement;

Considérant que la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux,

Avis DEFAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/11/2016
objet n° 05

Dossier 16-43006-2016 - Enquête n° 217/16

Demandeur : Madame Laurence Blaise-Blanquet-JCDecaux Billboard Belgium S.A.

Situation : chaussée de Waterloo, 1613 / avenue de Castonier

Objet : maintenir un dispositif publicitaire de 17m² de type blacklight, sur le pignon privé

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43006-2016 introduite le 11/08/2016 par la S.A. JCDecaux Billboard Belgium c/o Madame Laurence Blaise-Blanquet et visant à maintenir un dispositif publicitaire de 17m² de type blacklight, sur le pignon privé sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1613 - avenue de Castonier;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone de servitude au pourtour des bois et de la Forêt de Soignes et le long d'un espace structurant;

Considérant, 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 interdite;

Considérant que la demande est régie par l'article 12, 2° du Titre VI du RRU;

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

○ motif inhérent au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°16.al2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres de la lisière de la forêt;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2016 au 24/10/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/08/2016 : dépôt de la demande;

27/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2016 au 24/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'immeuble n°1613 sur lequel porte la demande est situé à l'angle de l'avenue de Castonier et de la chaussée de Waterloo;
- Le panneau est visible dans le sens de circulation vers la Capitale;
- Il présente une dimension de ± 17 m², de format horizontal et a fait l'objet d'un permis en 2009;

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

- le maintien du panneau publicitaire (objet du permis d'urbanisme 16-39122-2009);

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

- Considérant que le projet se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, titre VI, chapitre III, section 1, article 12,2°;

- Considérant que la présente demande porte sur le maintien du panneau de 17m² existant, implanté au milieu du pignon, ce qui assure un bon équilibre et une bonne lisibilité de celui-ci;

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 09/11/2016

objet n° 06

Dossier 16-42905-2016 - Enquête n° 220/16

Demandeur : Madame Bérangère Querriaux

Situation : chaussée de Neerstalle, 454

Objet : changer l'utilisation de commerce en une sandwicherie avec des produits à emporter ou à consommer sur place et poser une enseigne en applique sur la vitrine commerciale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42905-2016 introduite le 15/06/2016 par Madame Bérangère Querriaux et visant à changer l'utilisation de commerce en une sandwicherie avec des produits à emporter ou à consommer sur place et poser une enseigne en applique sur la vitrine commerciale sur le bien sis chaussée de Neerstalle, 454;

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

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

o motif inhérent 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 :

- o application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement Communal d'Urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2016 au 24/10/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/06/2016 : dépôt de la demande;

19/08/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2016 au 24/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 04/10/2016 et joint à la demande;

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

- o L'immeuble mixte de commerces et de logements est implanté en ordre fermé et à l'alignement, à l'angle de la chaussée de Neerstalle et de la rue de Stalle;
- o L'immeuble compte 2 unités commerciales orientées vers les voiries;
- o Le quartier dans lequel se situe la demande compte plusieurs commerces de proximité et de dimensions variées. Il compte également plusieurs écoles et des bureaux ou entreprises;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande dispose d'une grande visibilité dans les perspectives de cette entrée de ville et est bordée par 2 lignes de tram;

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

- L'aménagement d'un commerce HoReCa au sein de l'unité commerciale (84 m²) située le long de la chaussée de Neerstalle;
- L'aménagement de 15 places assises pour consommation sur place;
- La pose de dispositifs d'enseignes publicitaires sur les vitrines du commerce;

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

- Le projet complète l'offre commerciale de ce quartier et s'inscrit dans une surface dédiée à cet effet, au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements;

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

- en matière de programme, la demande ne propose pas de cuisine sur place, nécessitant l'installation de matériel professionnel en matière d'évacuation des fumées notamment ;
- le projet prévoit une capacité de 15 places assises, ce qui permet une bonne circulation au sein de la superficie commerciale;
- en matière d'implantation des enseignes publicitaires, la demande ne spécifie pas leur nombre ni leur taille. De par leur emplacement sur les vitrines commerciales, elles ne peuvent entraver la vue depuis l'extérieur vers le commerce, ni nuire à l'esthétique de la construction;

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 relatif à 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, la demande s'inscrit dans la diversité de l'offre commerciale du quartier et est compatible avec les habitations voisines, pour autant que les gaines d'évacuation des fumées de cuisson éventuelles soient intégrées à l'immeuble avec sortie en toiture supérieure et pour autant que les enseignes publicitaires respectent le prescrit du Règlement Communal d'Urbanisme, relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux (approbation par le Gouvernement par expiration de délai : 19 octobre 2011), et plus particulièrement l'article 9,

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/11/2016
objet n° 07

Dossier 16-43007-2016 - Enquête n° 216/16

Demandeur : Monsieur Michaël Manalis

Situation : Drève du Caporal, 13

Objet : abattre un arbre, transformer et étendre une maison uni-familiale 4 façades

AVIS

Suite aux informations transmises en séance, à savoir que les demandeurs souhaitent modifier leur projet : **AVIS REPORTE EN ATTENTE DES PLANS MODIFIES** suivant l'application de l'article 126/1.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/11/2016
objet n° 08

Dossier 16-42983-2016 - Enquête n° 219/16

Demandeur : Monsieur Christophe Brochier

Situation : avenue Dolez entre le 578 et le 586

Objet : construire une maison unifamiliale avec garage sur un terrain de fond

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure dans l'attente de solliciter l'avis de la CRMS.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/11/2016
objet n° 09

Dossier 16-42882-2016

Demandeur : Monsieur Massimo De Lord Rinaldi

Situation : avenue Montjoie, 63

Objet : modifier la couleur des façades avant et latérale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42882-2016 introduite le 01/06/2016 par Monsieur Massimo De Lord Rinaldi et visant à modifier la couleur des façades avant et latérale sur le bien sis avenue Montjoie, 63;

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 de la procédure est la suivante :

01/06/2016 : dépôt de la demande;

19/07/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/11/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu de maisons bourgeoises anciennes, implantées en ordre ouvert et semi-ouvert et disposant de beaux jardins;
- Dans ce quartier, l'avenue Montjoie est caractéristique de ce type d'habitat et comprend en outre quelques immeubles plus récents;
- La maison du demandeur forme l'about d'un ensemble d'immeubles, présente un gabarit de bel-étage+2+toiture de type "Mansart" et dispose d'une entrée carrossable en zone de recul latérale allant vers le garage implanté en fond de parcelle;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente, en façade avant, de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales, témoignant de son époque de construction (1912). Cette façade s'articule autour d'une composition épurée, agrémentée de nombreuses moulures, l'ensemble étant traité en enduit fin et clair;
- La parcelle, orientée au Nord du côté du jardin, est étroite et très profonde;

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

- La mise en peinture des façades principale et latérale de l'immeuble :
 - Enduit de ton gris clair ref NCS S1500N ou S2000N;
 - Peinture de la corniche en bois de ton gris;
 - Châssis en bois double vitrage ton gris anthracite;
 - Garde-corps et porte d'entrée en acier forgé peints ton gris / noir;

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

- De par ses options, le projet respecte la typologie et la nomenclature de la façade d'origine, tout en lui apportant une lecture plus contemporaine du fait de sa situation en ville;
- Il s'indique de veiller à procéder à la remise en état des éventuels éléments structurels en pierre bleue de la façade d'origine ;

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, le projet respecte les éléments constituant les caractéristiques patrimoniales de la maison, notamment en veillant à conserver une teinte uniforme de sorte à mettre en valeur le travail des moulures et de leurs ombres créées sur le plan de façade situé à l'arrière-plan,

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise de remettre en état les éléments en pierre bleue d'origine éventuellement présents sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/11/2016
objet n° 10

Dossier 16-42883-2016 - Enquête n° 165/16

Demandeur : Madame Cléo Didier

Situation : rue des Carmélites, 167

Objet : rénover un logement en intérieur d'ilot et la mise en conformité de son existence

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42883-2016 introduite le 02/06/2016 par Madame Cléo DIDIER et visant à rénover un logement en intérieur d'ilot et à la mise en conformité de son existence sur le bien sis rue des Carmélites, 167;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et dans la zone de protection de la maison personnelle de l'architecte Alphonse Boelens;

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

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

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

- 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) : maison personnelle de l'architecte Alphonse Boelens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/06/2016 : dépôt de la demande;

26/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

21/09/2016 : report d'avis de la Commission de concertation en attente d'éléments permettant la vérification juridique du bien;

13/10/2016 : dépôt des compléments demandés ainsi que des plans reprenant le projet dans sa globalité;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/06/2016 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 (affectations de logement, de commerce et de bureau);
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est à double sens et le stationnement est organisé des deux côtés;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est totalement construite et ce, probablement depuis plus d'un siècle. Elle accueille en façade avant un immeuble datant du début du siècle passé et en intérieur d'ilot des ateliers ainsi qu'un logement;
- L'accès aux constructions arrières se fait via une entrée cochère;
- Le bâtiment arrière comprend :
 - Au Nord et à l'Ouest : des ateliers construits au rez-de-chaussée;
 - A l'Est : un bâtiment construit en R+1+toiture comprenant :
 - Au rdc : des caves et 1 atelier culturel privé + un local de stockage;

- Au 1^{ier} étage : une salle de loisir (ping-pong, remise en forme etc) + un grenier;
- Au 2^{ième} étage : un logement comportant 3 petites chambres;

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

- o La mise en conformité des constructions existantes en intérieurs d'îlot et leurs affectations;
- o La création de patios intérieurs, l'aménagement d'une toiture verte sur l'ensemble des toitures en intérieur d'îlot et l'aménagement de terrasses à différents niveaux;
- o La réorganisation spatiale du logement en intérieur d'îlot + la création d'un grand chien-assis au sein de la toiture + l'ajout de 3 velux et l'isolation de ses façades, de sa toiture et de son plancher;

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

- o Le dossier fourni des preuves de l'existence du logement en intérieur d'îlot et ce, depuis avant l'ordonnance Organique de la planification et de l'urbanisme du 01/07/1992;
- o En ce qui concerne les travaux prévus pour le logement en intérieur d'îlot :
 - o La rénovation proposée améliore le confort thermique, lumineux et spatial de ce logement;
 - o Le chien-assis améliore fortement l'éclairage naturel du logement actuellement inférieur aux normes d'habitabilité du RRU ainsi que le confort spatial du séjour en augmentant la hauteur sous plafond d'une partie de celui-ci;
 - o Le chien-assis s'ouvre sur une nouvelle terrasse de dimension très réduite et qui se situe à grande distance des habitations avoisinantes;

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

- o L'utilisation de la partie atelier est précisée dans les documents déposés en date du 13/10/2016 : l'atelier comprend un studio de création musicale, des ateliers créatifs et/ou des espaces de co-working ainsi qu'un lieu de stockage affecté à ces activités. Ces utilisations sont compatibles avec l'affectation et peuvent donc s'envisager au sein d'un ancien entrepôt/atelier;

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- o Le projet propose la création de patios intérieurs permettant d'améliorer le confort et la luminosité des locaux proposés ainsi que d'améliorer l'esthétique de l'intérieur de l'îlot;
- o Les toitures de l'ancien entrepôt seront végétalisées, étant donné leurs dimensions conséquentes, cette modification apporte une plus-value pour les vues en intérieur d'îlot depuis les maisons avoisinantes;
- o La grande terrasse proposée (30m²) en plein milieu de la plateforme de l'ancien entrepôt est trop imposante et ne peut s'envisager. Celle-ci risque de porter préjudices (en cas de forte utilisation) aux habitants de l'îlot de par sa position centrale et par conséquent de la résonnance inévitable. Il y a lieu de réduire sa dimension de moitié;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite l'observation suivante :

- o Les interventions n'entraîneront aucun préjudice à la maison de l'architecte Alphonse Boelens;

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

- Réduire la dimension de la terrasse située au plein milieu de la plateforme de l'ancien entrepôt et la limiter à 12m²;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que la dimension de la terrasse principale située en intérieur d'îlot;

- 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 l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 09/11/2016
objet n° 11

Dossier 16-42958-2016 - Enquête n° 206/16

Demandeur : Monsieur Alain Crombez - Les Bambins futés A.S.B.L.

Situation : avenue Brugmann, 537

Objet : changer l'affectation en équipement d'intérêt collectif, d'un duplex une chambre

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42958-2016 introduite le 08/07/2016 par l'A.S.B.L. Les Bambins futés c/o Monsieur Alain Crombez et visant à changer l'affectation en équipement d'intérêt collectif, d'un duplex une chambre sur le bien sis avenue Brugmann, 537;

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

Considérant que 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°0.7 du plan régional d'affectation du sol "dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant" en ce que le projet transforme un logement en équipement d'intérêt collectif (bureau d'une ASBL);
 - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement en ce que le projet transforme un logement en équipement d'intérêt collectif (bureau d'une ASBL);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2016 au 10/10/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/07/2016 : dépôt de la demande;

13/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/09/2016 au 10/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2016 : report de l'avis de la Commission de concertation en attente des éléments complémentaires suivants : fournir une note explicative plus détaillée fournissant la nature exacte de l'activité de l'ASBL et la nature des activités prévues au sein de l'immeuble faisant l'objet de la demande;

05/11/2016 : dépôt des compléments demandés;

09/11/2016 : séance de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte et central par rapport au territoire de la Commune;
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est passante et desservie par les transports en commun (lignes de tram 92, 4 de la STIB);
- L'immeuble n°537 sur lequel porte la demande, de gabarit Bel étage+2+Toiture à versants, est divisé en 3 logements suivant le dernier permis introduit (la division de l'immeuble ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme et d'un accord favorable en 2014

(dossier n°16-41783-2014 visant la division d'un triplex en 2 logement)); le rez-de-chaussée et le sous-sol étant aménagés en bureau en situation existante de fait;

- La configuration actuelle de la façade figure dans le précédent permis délivré (garde-corps etc);

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

- Le changement d'affectation du logement du rez-de-chaussée/sous-sol en vue d'accueillir les bureaux d'une ASBL;
- La façade n'est pas modifiée;

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

- L'aménagement proposé est de qualité et améliore la répartition des locaux en sous-sol en offrant des caves privatives aux appartements ainsi qu'un local vélo;
- La façade dans sa configuration actuelle a été autorisée dans le précédent permis délivré;

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

- Les documents déposés précisent les points suivants :
 - les activités proposées par l'ASBL "Les bambins futés" : il s'agit d'une association pluraliste qui a pour finalité de développer et de promouvoir des valeurs qui favorisent le savoir-être, l'épanouissement, le développement de l'enfant et son vivre ensemble au travers des activités multiples (ateliers culturels, sportifs, soutien scolaire, stages divers) qu'elle propose tout au long de l'année scolaire;
 - Les activités prévues au sein des bureaux faisant l'objet de la présente demande sont axées sur trois volets : un pôle de fonctionnement (coordinateurs, secrétariat, direction), un pôle d'accueil pour les parents (enfants à difficultés spécifiques), les directions d'établissements et les autres partenaires et un pôle spécifique de réunions (synergie, formations, consultance,...);
 - La preuve que l'affectation bureau était pré-existante : l'historique de propriété émanant du notaire Bonehill stipule que le propriétaire précédent était la société PRIMO SA, qui y avait établi son siège social en date du 18 septembre 1989;

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

L'application de la prescription générale 0.7 du PRAS, qui admet les équipements dans toutes les zones :

L'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS, qui permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public :

- Suite aux documents déposés en date du 05/11/2016, il apparaît que l'ASBL n'organise pas suffisamment d'activités au sein de l'immeuble faisant l'objet de la demande et que par conséquent ces locaux ne répondent pas à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- L'affectation des locaux faisant l'objet de la demande sont donc apparentés à exclusivement du bureau;
- Les locaux étant affectés à du bureau depuis 1989, il y a lieu de se référer à l'art. 330, §3 du CoBAT qui permet la procédure particulière de régularisation si les conditions énoncées dans l'article sont rencontrées;
- Considérant également que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction;
- Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement;
- Le programme de la demande peut se concevoir étant donné les spécificités des lieux (dans le centre de la Commune, le long d'un espace structurant et d'une voirie fortement passante);
- Considérant que dans ces conditions, l'affectation bureau peut être conservée : il y a lieu de modifier les formulaires ainsi que la demande de permis en ce sens;

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

- Modifier les plans et les formulaires de demande de permis en précisant que la demande porte sur l'aménagement des locaux en bureau et non l'aménagement de ceux-ci en équipement d'intérêt collectif;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme pré-existant est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que des précisions concernant l'affectation des locaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.