

Séance du 7 décembre 2016 / Zitting van 7 december 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 243/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.959-2016
Situation : Chaussée de Waterloo 1480
Demandeur : M. et Mme Delespaux Cédric & Vanderschaele Lucile
(mettre en conformité la terrasse de l'activité commerciale, regrouper 2 appartements et les combles en un triplex, aménager une terrasse sur la toiture plate du 2^{ème} étage, isoler la façade arrière et le mitoyen de droite)
- 2) 236/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.016-2016
Situation : Rue Joseph Bens 24
Demandeur : Monsieur RYBSKI Ferdynand
(transformer et étendre une maison uni-familiale, avec création de deux logements)
- 3) 234/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.052-2016
Situation : Avenue Arnold Delvaux 24A
Demandeur : M. & Mme KOMBOS Pavlos & CHAPUIS Laure
(construire une annexe en façade arrière)
- 4) 235/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.057-2016
Situation : Avenue de la Petite Espinette 10
Demandeur : M. et Mme VAN ROSSUM Anthonie et WEISS Hélène
(mettre en conformité l'emplacement d'un escalier vers le sous-sol, l'aspect extérieur de la porte de garage, la construction de 2 lucarnes en lieu et place de 2 fenêtres de toit)
- 5) 238/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.059-2016
Situation : Chaussée de Waterloo 1407
Demandeur : JEFREWI sca c/o HOGESIM sprl (M. de Saint-Marcq)
(démolir un garage et le logement attenant, construire un commerce et un logement, aménager une zone de recul avec 4 emplacements)
- 6) 239/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.005-2016
Situation : Avenue Winston Churchill 153
Demandeur : Madame PLETINCKX Monique
(mettre en conformité un studio rez-de-chaussée arrière d'un immeuble de logements)
- 7) 184/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.876-2016 (art.126/1)
Situation : Avenue Bel-Air 38
(transformer et agrandir une maison uni-familiale trois façades)
(Uniquement pour avis de la CC)
- 8) 233/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.044-2016
Situation : Chemin du Puits 21
Demandeur : Monsieur DURY Dominique
(mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée)
- 9) 241/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.066-2016
Situation : Avenue Kamerdelle 64
Demandeur : M. et Mme BENOIT Gérard et UGE Karine
(construire une piscine et un pool house)

- 10) 240/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.053-2016
Situation : Avenue Blücher 50
Demandeur : Madame VECCHIOLI DE FOURNAS Fiorella
(agrandir et rénover une maison uni-familiale)
- 11) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.026-2016
Situation : Chaussée de Waterloo 1222
Demandeur : M. et Mme Olivier VAN BEVER et Virginie LECLERCQ
(mettre en conformité les modifications apportées aux façades (notamment création d'un escalier d'accès extérieur pour le logement du 1^{er} étage en façade latérale de gauche), enduire l'ensemble des façades d'un enduit de teinte grise foncée et placer une nouvelle enseigne pour le commerce du rez-de-chaussée)
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT : art.333 – bâtiment d'avant 1932)
- 12) 242/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.070-2016
Situation : Chemin du Puits/Rue Engeland
Demandeur : ENGELAND DEVELOPMENT sa (M. Graas)
(construire un pavillon de vente temporaire sur les lots M59 et M60 dans le cadre du développement urbanistique du plateau Engeland)
- 13) 237/16 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.056-2016
Ligging : Waterloosesteenweg 1407
Aanvrager : OCTA+ nv (Dhr. VAN COPPENOLLE Thierry)
(de afbraak van een tankstation met behoud van de woning, het slopen van de luifel en de ondergrondse tanks+alle toebehoren van het tankstation)
- 14) 232/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.087-2016 (art.177)
Situation : Rue De Praetere 43-55
Demandeur : Administration communale d'Uccle –
Service Technique de la Voirie
(réaménager la rue De Praetere en une zone résidentielle)

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 01

Dossier 16-42959-2016 - Enquête n° 243/16

Demandeur : Monsieur et Madame Cédric Delespaux et Lucile Vanderschaele

Situation : chaussée de Waterloo, 1480

Objet : mettre en conformité la terrasse de l'activité commerciale, regrouper 2 appartements et les combles en un triplex, aménager une terrasse sur la toiture plate du 2ème étage et isoler la façade arrière et le mitoyen de droite

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42959-2016 introduite le 08/07/2016 par Monsieur et Madame Cédric et Lucile Delespaux-Vanderschaele et visant à mettre en conformité la terrasse de l'activité commerciale, à regrouper 2 appartements et les combles en un triplex, à aménager une terrasse sur la toiture plate du 2ème étage et à isoler la façade arrière et le mitoyen de droite sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1480;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'ilot;
- 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 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 07/11 au 21/11/2016 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;

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

27/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11 au 21/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 24/08/2016 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, comprenant généralement des commerces au rez-de-chaussée;
- L'immeuble n°1480 sur lequel porte la demande est affecté depuis les années 80 au 'Pain quotidien';
- Il présente un gabarit R+2+Toiture Mansard;

- La maison de droite (n°1482) est plus basse;
- La maison de gauche (n°1478) a un gabarit similaire;
- La terrasse dans la zone de jardin a été aménagée après 1996 selon l'historique des photos aériennes;
- Les jardins voisins sont des jardins d'agrément;
- Les affectations et la mixité :
 - une cheminée de hotte est située en façade arrière contre le mitoyen 1482 entre le rez-de-chaussée et le haut de ce mur;
 - une cheminée de conditionnement d'air (du commerce) est située entre le toit de l'annexe du 1^{er} étage sur une hauteur de ± 2 niveaux;

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

- la mise en conformité de l'installation :
 - d'un commerce avec partie HORECA (Pain quotidien) au rez-de-chaussée (existant depuis 1985);
 - de la pose d'un auvent rétractable en toile noire avec le logo du commerce;
 - de la pose d'une enseigne perpendiculaire à la façade;
 - de l'aménagement d'une terrasse en intérieur d'ilot exploitée par le commerce;
- le déplacement des deux cheminées et le placement d'un groupe de conditionnement d'air au rez-de-chaussée, sur la face latérale de l'annexe, aboutissant à hauteur du 2^{ème} étage;
- les 2^{ème} et 3^{ème} étages et les combles sont proposés en triplex, avec l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe;
- au 3^{ème} étage, la terrasse arrière est fermée, augmentant la surface habitable de ± 9m² (et non au 2^{ème} étage comme indiqué au cadre VII de l'annexe I);
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe, entraînant la pose d'un pare vue;
- l'isolation de la façade arrière et le pignon exposé, ce qui n'apparaît pas aux plans;

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

- en matière de programme du logement en triplex :
 - le niveau bas du triplex est destiné aux locaux de séjour, le niveau intermédiaire en 3 chambres, le niveau haut en chambre et salle de bains éclairé par des fenêtres de toiture;
 - ce triplex présente de belles qualités d'aménagement;
 - le 1^{er} étage est destiné à un logement (hors demande);
- en matière de programme du commerce :
 - le rez-de-chaussée est maintenu en commerce avec HORECA et un local au 1^{er} étage de l'annexe;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la fermeture de la terrasse au 2^{ème} étage permet une circulation autour de la cage d'escalier commune, qui devient interne au triplex. La terrasse du 3^{ème} étage est déjà fermée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est aménagé au profit de l'HORECA avec une terrasse de 47 m² dans le prolongement du bâti, ce qui porte la superficie commerciale à 190 m², ce qui est compatible avec la zone mixte;
 - la plateforme de l'annexe au 2^{ème} étage est aménagée en terrasse imposant le placement d'un pare vue vis-à-vis de la parcelle de gauche; le garde-corps est placé en recul de la façade arrière de l'annexe ce qui limite l'effet mirador dans l'intérieur d'ilot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien ne dispose pas de garage;
 - le hall commun est vaste et permet le stationnement de vélos;

- quant aux autres aspects propres à la demande :
- La hotte située contre le mitoyen de droite est supprimée;
- Un groupe d'air conditionné est prévu contre la façade latérale de l'annexe et doit respecter les normes de bruit de la zone mixte;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
 - vu les explications données en séance par les propriétaires;
 - le commerce est exploité depuis 30 ans par le 'Pain quotidien' et la terrasse depuis 20 ans;
 - ce commerce exploite la terrasse à la belle saison jusque 15h00. Le commerce ferme à 19h00. Ils sont attentifs à l'activité de leur locataire au rez-de-chaussée et à la quiétude des locataires des appartements. Ils ne souhaitent pas d'activité bruyante ni dans le commerce ni dans le jardin;
 - l'usage de la terrasse n'a jamais fait l'objet de plaintes;
- dès lors, le maintien de la terrasse peut s'envisager,
- application de l'art. 153, §2 al. 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses), un commerce avec partie HORECA ayant remplacé un commerce;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 02

Dossier 16-43016-2016 - Enquête n° 236/16

Demandeur : Monsieur Ferdynand Rybski

Situation : rue Joseph Bens, 24

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale, avec création de deux logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43016-2016 introduite le 26/08/2016, et modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 24/11/2016, par Monsieur Ferdynand Rybski et visant à transformer et à étendre une maison unifamiliale, avec création de deux logements sur le bien sis rue Joseph Bens, 24;

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 d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n° 5 - hauteur de façade d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2016 au 21/11/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

La propriétaire de la maison voisine de droite (n° 30) avance que :

○ La rehausse du 4ème étage :

- Sur son toit se trouve des panneaux photovoltaïques qui alimentent une pompe à chaleur. Si la rehausse pour un 4ème étage est accordée, les panneaux photovoltaïques seront complètement ombragés toute la matinée;
- Si la terrasse du 4ème étage est accordée, cela donnera une vue plongeante sur sa chambre à travers les Velux du toit et à travers le Velux du toit plat de sa salle de bain. Cette terrasse aura également une vue directe sur sa petite cour et le jardin;
- Cette terrasse risque d'occasionner des nuisances sonores supplémentaires sur l'arrière des jardins déjà fort bruyants. Surtout en été, lorsque les Velux seront ouverts le soir;
- Cette grande rehausse va écraser sa petite maison et donner une impression d'encaissement. De plus, cela va prendre la luminosité et la vue des Velux;

○ Concernant la terrasse extérieure du 1er et son escalier vers le jardin :

- Le mur du jardin ne faisant que 1,45 m de haut, il faudrait diminuer la terrasse afin que l'escalier n'arrive pas au-delà du mur mitoyen. C'est-à-dire que les premières marches ne soient pas à la hauteur du mur du jardin mais bien en retrait. Pour bien faire, l'escalier devrait même être parallèle à la terrasse. En effet, si cet escalier n'est pas modifié, toute personne qui empruntera l'escalier aura une vue plongeante sur sa terrasse et surtout sur son salon;

- De plus, cet escalier facilitera l'intrusion dans son jardin;
- À l'époque des anciens propriétaires, l'isolation phonétique de la maison était exécutable. Y-a-t-il moyen de prendre cela en considération durant les travaux de rénovation, surtout si on double la capacité du bien;
- Dans le petit tronçon de la rue Joseph Bens situé entre la chaussée d'Alseberg et la rue Beeckman, la commune a déjà accordé la construction de deux grands immeubles. Elle est déçue de constater que les dernières maisons unifamiliales qui restent sont également agrandies en maison à appartements;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/08/2016 : dépôt de la demande;

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

28/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11/2016 au 21/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2016 : dépôt de plans modificatifs en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

07/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 21/09/2016 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 bâti en ordre continu, à l'alignement, principalement de maisons unifamiliales, du moins le long du tronçon visé;
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique et le stationnement est autorisé des deux côtés de la rue;
- La parcelle est de forme triangulaire de sorte que la façade arrière est plus étroite que la façade avant et le jardin est fort étroit et entièrement dallé;
- Le rez-de-chaussée comprend un garage, l'entrée et une buanderie;
- Le 1^{er} étage comprend les locaux de vie, un escalier extérieur permet l'accès au jardin;
- La maison n°24 sur laquelle porte la demande a subi un incendie détruisant la toiture et portant atteinte à sa stabilité;
- La maison de droite (n°30) est plus basse et de même profondeur;
- La maison de gauche (n°22) est plus haute et de même profondeur;

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

- Le projet propose la transformation et l'extension de la maison et l'aménagement de 2 logements :
 - Maintien du garage au rez et création de locaux communs vers l'arrière ;
 - Aménagement d'un logement de 2 chambres à coucher aux 1^{er} et 2^{ème} étages, avec création d'une petite terrasse avec un accès vers le jardin situé en contrebas;
 - Extension de l'immeuble par un étage plein au 3^{ème} niveau et aménagement d'une chambre à coucher dans la toiture à versants rehaussée. Ce logement disposera d'une petite terrasse à l'arrière et au 4^{ème} étage;
 - Isolation de la façade principale par l'extérieur (12 cm) à partir du 1^{er} étage et enduit ;

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

- Du fait de la configuration effilée de la parcelle, le développement de la façade arrière est très étroit, ce qui compromet l'aménagement qualitatif des espaces d'habitation;
- Le projet propose l'extension de la maison afin d'y aménager un logement supplémentaire, ce qui engendre une rehausse conséquente du côté de la mitoyenneté de droite;
- La création de l'escalier d'accès au jardin, à destination du logement inférieur, empiète sur les zones de jardin qui pourraient être aménagées au profit du logement, au vu de l'étroitesse de la parcelle à cet endroit;
- Les 2 logements proposés présentent de faibles qualités d'habitabilité, sont exigus, et engendrent la création de terrasses et de rehausses relativement conséquentes ;

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

- en matière de programme, le projet propose l'aménagement de 2 logements peu qualitatifs en lieu et place d'une maison d'habitation unifamiliale pouvant bénéficier des espaces extérieurs, certes exigus, à l'arrière du bien, et s'intégrant à la typologie du bâti voisin, principalement composé de maisons unifamiliales modestes;
- dans la poursuite des objectifs de densification, le projet engendre d'importantes rehausses en rupture avec les perspectives urbaines de la rue, notamment au regard du gabarit de la maison voisine de droite ce qui altère également ses qualités d'ensoleillement;
- le quartier souffre d'une importante pression automobile et l'immeuble ne comporte qu'un emplacement de stationnement privatif ;
- le projet propose l'aménagement d'une terrasse au 4^{ème} étage, dont l'implantation engendrera des nuisances envers les habitations voisines;
- le projet propose l'isolation de la façade avant de l'immeuble à partir du 1^{er} étage, ce qui altère ses qualités architecturales actuelles, notamment de par la suppression des jeux de briques de parement, et la pose de seuils en aluminium. De plus, cette option déroge au Titre I du RRU en matière d'implantation de la façade avant, et cette dérogation n'a pas été sollicitée ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU, la demande s'y conforme dès lors que le gabarit proposé s'aligne à la façade voisine la plus haute (immeuble de gauche). Ce motif d'enquête est dès lors nul et non avenue. Toutefois le projet propose un gabarit dont l'extension engendre une importante hausse par rapport à la maison voisine de droite, laquelle est également située en amont du bien. La lucarne ne s'intègre pas à la composition de la façade et s'assimile à un étage supplémentaire. Ces options créent une rupture dans les perspectives urbaines de la rue et nécessitent d'être fondamentalement revues par une diminution du programme de la demande;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU, la demande propose l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage à l'usage du logement bas et la création d'un escalier menant au jardin, lesquels engendrent des vues non conformes aux dispositions du Code civil envers les habitations voisines et empiètent sur les aménagements paysagers potentiels du solde non bâti de la parcelle, déjà très exigü du fait des spécificités des lieux;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 24/11/2016:

Que les modifications apportées à la demande initiale visent à:

- Solliciter la mise en conformité de l'annexe arrière du rez, construite sans autorisation préalable ;
- Supprimer l'escalier d'accès au jardin depuis le 1^{er} étage ;
- Réduire la surface accessible de la terrasse arrière du 1^{er} étage, à l'usage du logement inférieur ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement de 2 logements demeure ;
- d'être accessoires en ce que les nuisances des aménagements extérieurs sont réduits au 1^{er} étage envers les immeubles voisins, mais génèrent néanmoins une modification du profil du mur mitoyen du côté gauche ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de bâtisse respecte le prescrit du Titre I du RRU ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

Considérant néanmoins que, telle que présentée, la demande initiale et modifiée ne répondent pas au bon aménagement des lieux,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 3

Dossier 16-43052-2016 - Enquête n° 234/16

Demandeur : Monsieur et Madame Pavlos Kombos et Laure Chapuis

Situation : avenue Arnold Delvaux, 24 A

Objet : construire une annexe en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43052-2016 introduite le 16/09/2016 par Monsieur et Madame Pavlos Kombos et Laure Chapuis et visant à construire une annexe en façade arrière sur le bien sis avenue Arnold Delvaux, 24 A;

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 :

o 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 :

o 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 :

o non-respect de l'article n°4, §1, 2°, c) - en ce que l'extension dépasse de plus de 3 mètres la maison mitoyenne de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11 au 21/11/2016 inclus et:

o l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/09/2016 : dépôt de la demande;

28/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11 au 21/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre continu, implanté en recul;

o Dans ce quartier, l'avenue permet le stationnement sur un seul côté;

o la maison n°24 a sur laquelle porte la demande est une maison 3 façades, de gabarit Bel étage +1;

o elle est un peu plus basse et un peu moins profonde que la maison mitoyenne de gauche;

o le jardin est orienté au SE et a 20 mètres de profondeur;

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

o l'extension du rez-de-chaussée en créant une pièce supplémentaire;

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

o en matière de programme :

o le rez-de-chaussée est agrandi pour améliorer le séjour de la maison unifamiliale;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension a 4,10 mètres de profondeur, objet de la dérogation;
 - elle s'appuie sur le mur de jardin de gauche qui présente une hauteur de 3 mètres, sans nécessité de rehausse du mur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'extension se situe sur la terrasse existante;
 - la terrasse est légèrement agrandie ce qui réduit faiblement la zone de jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage en demi-sous-sol;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la hauteur sous plafond de l'extension est de 2,48 mètres, motivée par le fait que le mur mitoyen n'est pas rehaussé et que la dérogation est mineure;
 - le projet ne prévoit pas de finition esthétique de la toiture plate alors qu'elle sera vue de la maison et des maisons voisines;

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

- une dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction, l'extension, d'une profondeur de 4,10 mètres, dépasse la profondeur de la maison voisine de gauche de 3,75 mètres;
- l'extension s'implante contre le mur de jardin sans en modifier le profil, dès lors l'extension n'a aucun impact sur le jardin voisin;
- par contre la toiture plate sera visible des maisons voisines, il y a dès lors lieu de prévoir une finition esthétique;
- la demande déroge également au Titre II du règlement régional d'urbanisme, en ce que la hauteur sous plafond est de 2,48 mètres. La dérogation est mineure;

Condition du permis d'urbanisme

- prévoir une finition esthétique de la toiture plate visible depuis l'étage du projet et la maison voisine;

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

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

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 et Titre II (hauteur sous plafond) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 04

Dossier 16-43057-2016 - Enquête n° 235/16

Demandeur : Monsieur et Madame Anthonie Van Rossum et Marie-Hélène Weiss

Situation : avenue de la Petite Espinette, 10

Objet : mettre en conformité l'emplacement d'un escalier vers le sous-sol, l'aspect extérieur de la porte de garage, la construction de 2 lucarnes en lieu et place de 2 fenêtres de toit

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43057-2016 introduite le 21/09/2016 par Monsieur et Madame Anthonie Van Rossum et Marie-Hélène Weiss et visant à mettre en conformité l'emplacement d'un escalier vers le sous-sol, l'aspect extérieur de la porte de garage et la construction de 2 lucarnes en lieu et place de 2 fenêtres de toit sur le bien sis avenue de la Petite Espinette, 10 ;

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° 48 bis & ter - Sud/Est - AGRBC du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- Art. 3.5 - largeur de lucarne;

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 :

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - Art. 3.5 - largeur de lucarne limitée à 1,60 mètre;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2016 au 21/11/2016 inclus.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/09/2016 : dépôt de la demande;

28/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11/2016 au 21/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier de la zone de parc résidentiel du plan particulier d'affectation du sol dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles propriétés aux vastes jardins et aux villas luxueuses;
- La parcelle (de 51 ares et 20 centiares) sur laquelle porte la demande comporte une maison majestueuse d'une superficie de 570 m², construite en fond de parcelle;
- Celle-ci a fait l'objet de plusieurs transformations en 1920 et 1959, ainsi que d'une extension en 1971 et de la construction d'une piscine extérieure;
- L'immeuble a également fait l'objet d'une autorisation pour transformations et extension en 2014;

- Un logement du concierge est intégré au sein de la maison, au 1^{ier} étage, dans la situation existante de droit;

Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-41754-2014 a autorisé :

- La conservation du programme de maison unifamiliale avec logement pour concierge intégré au logement;
- La modification et l'agrandissement de baies de fenêtres;
- La réorganisation spatiale de la maison;
- L'aménagement d'un ascenseur intérieur;
- L'extension en sous-sol afin d'aménager un escalier extérieur permettant l'accès au garage situé au rez-de-chaussée;
- La mise en place d'un nouvel escalier extérieur le long de la façade latérale gauche afin d'accéder au studio (logement pour concierge);
- La mise en place de fenêtres dans le plan de versant en toiture;
- L'aménagement de 3 emplacements de stationnement extérieurs et de 2 emplacements de stationnements intérieurs ;

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

- Dans le cadre des travaux de transformation effectués, le mise en conformité de :
 - La modification de l'escalier menant au sous-sol et au garage;
 - La modification de l'aspect extérieur de la porte de garage;
 - Le placement de 2 lucarnes en lieu et place de fenêtres de toit;

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

- Le projet s'inscrit dans le cadre de la rénovation de cette maison unifamiliale + conciergerie et en conserve les caractéristiques architecturales principales;

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

- L'escalier menant au niveau du sous-sol permet une utilisation plus rationnelle des espaces du rez et du niveau inférieur et permet également de dégager une superficie plus importante pour le garage (largeur utile). Toutefois, la profondeur de ce garage transformé demeure inférieure à 5 mètres, ce qui compromet sa bonne utilisation. Il s'indique dès lors de ne pas reporter le stationnement à l'extérieur de du bâtiment;
- La modification de la répartition de la porte de garage ne permet d'y stationner qu'un seul véhicule au lieu de 2 ;
- Les 2 lucarnes de toitures permettent d'optimiser les étages sous combles et d'offrir des vues verticales vers l'extérieur;

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 à l'article 3.5 du PPAS, en matière de largeur de lucarnes, la demande présente une composition de toiture conservant sa lisibilité et respectant la typologie de l'ensemble du bâtiment transformé;

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

- Présenter le plan paysager de la parcelle représentant les 3 emplacements de stationnement mentionnés dans le formulaire de demande, et autorisés précédemment ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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 (Ordonnance du 13/05/2004),

Avis FAVORABLE non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 5

Dossier 16-43059-2016 - Enquête n° 238/16

Demandeur : Monsieur Alexandre de Saint-Marcq - Jefrewi sca c/o Hogesim sprl

Situation : chaussée de Waterloo, 1407

Objet : démolir un garage et le logement attenant, construire un commerce et un logement, aménager une zone de recul avec 4 emplacements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43059-2016 introduite le 22/09/2016 par la Jefrewi sca c/o Hogesim sprl c/o Monsieur Alexandre de Saint-Marcq et visant à démolir un garage et le logement attenant, à construire un commerce et un logement et à aménager une zone de recul avec 4 emplacements 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 point de variation de mixité et le long d'un espace structurant;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande 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 en ce que le stationnement n'est pas autorisé en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2016 au 21/11/2016 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- une réclamation porte sur le respect du PRAS qui situe le bien en zone d'habitation à prédominance résidentielle limitant les commerces à 150 m²;
- le réclamant estime qu'en l'absence de règlement communal, la zone de recul ne peut être aménagée en stationnement;
- il estime également que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant;
- il estime que le projet a une trop grande emprise en zone de jardin;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/09/2016 : dépôt de la demande;

27/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11/2016 au 21/11/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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;
 - en partie centrale, un ancien atelier/garage transformé en commerce attenant à la pompe à essence;
 - en avancée un premier auvent bas, traité dans la continuité de l'architecture de la maison, en crépis et tuile rouge et un deuxième auvent plus récent, plus haut, en structure tridimensionnelle et à toiture translucide;
- La parcelle comprend :
 - un petit jardin de ville à l'arrière de la parcelle;
 - un aménagement minéralisé avec les pistes et les accès carrossables aux pompes le long de la chaussée de Waterloo;
 - un aménagement semi-paysager en zone de recul latérale le long de l'avenue des Cytises, comprenant 2 emplacements de parcage ainsi que l'accès à la porte de livraison, traités en dalle gazon, accessoires au commerce;
- 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°s1421 à 1429 situés dans ce même groupe de bâtiments présentent une architecture moderne à toit plat;
- Sur ce tronçon, plusieurs biens disposent d'emplacements en zone de recul :
 - la maison mitoyenne de gauche n°1409 : 1 emplacement;
 - n°1411 : 2 emplacements;
 - n°1419 : 2 emplacements;
 - n°1431 : 6 emplacements;
 - n°1437 : 3 emplacements;

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

- La démolition du bâtiment existant;
- Le maintien d'un programme mixte de commerce et de logement;
- La construction d'un commerce au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en mezzanine et d'un appartement de 2 chambres au 2^{ème} étage;
- Un aménagement semi paysager de la zone de recul chaussée de Waterloo en créant des parties plantées le long de la limite mitoyenne, au coin des voiries et entre les 4 emplacements de parcage devant le commerce dont 1 pour PMR;
- Un aménagement paysager pour la zone de recul de l'avenue des Cytises;

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

- en matière de programme :
 - le maintien d'une activité mixte de commerce et de logements;
 - le commerce se développe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, ce qui porte le commerce en affectation principale de l'immeuble;

- en matière de gabarit et implantation :
 - la nouvelle construction est implantée en maintenant une zone de recul de 5 mètres sur l'avenue des Cytises et la zone de recul de la chaussée de Waterloo;
 - elle conserve une zone latérale de 3 mètres par rapport à la limite latérale côté de l'avenue des Cytises avec un gabarit R à toit plat, où la construction voisine est située à moins de 3 mètres;
 - la parcelle d'angle est régie par l'article 4, §3 du Titre I du règlement régional d'urbanisme. Par rapport à chacune des voiries, la profondeur de bâtisse doit respecter la règle des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, ce qui n'est pas le cas pour la partie située le long de l'avenue des Cytises;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet améliore la verdurisation de la parcelle, par la création d'espaces de verdure le long de la limite mitoyenne chaussée de Waterloo et au coin des voiries, mais n'offre pas d'espace de jardin pour le logement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose 4 emplacements de parcage en zone de recul chaussée de Waterloo et supprime ceux de l'avenue des Cytises, objet d'une dérogation au RRU, Titre I;
 - le nombre d'emplacements pour un commerce de plus de 600 m² est beaucoup trop faible;
 - les emplacements proposés sont entièrement en dérogation au RRU;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne prévoit pas de citerne ou de bassin d'orage;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le parti architectural opte pour un volume sobre à toiture plate mais marqué par des linteaux et des acrotères obliques, des grandes baies et de larges surfaces de maçonneries;
 - le parti architectural est principalement dédié au commerce en ouvrant largement l'angle et dissimule le logement à l'arrière de l'acrotère;
 - il nie totalement les caractéristiques des lieux, tant en architecture qu'en affectation;
 - l'étage destiné au logement est situé en recul, par rapport à l'avenue des Cytises, peu visible dans la perspective de la chaussée;
 - le projet se situe dans un ensemble de constructions dont l'affectation principale est dédiée au logement, en dehors d'un liseré de noyau commercial;

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

- En ce qui la dérogation au RRU, titre I article 11 - aménagement de la zone de recul en jardinet, la demande de dérogation pour les 4 emplacements de parcage n'est pas acceptable au vu du programme mixte de la parcelle;
- Le commerce se développe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Le développement du commerce à l'étage (prescription 3.3. alinéa 2) est soumis à l'enquête publique;
- Le quartier ne présente pas de commerces de cette dimension et sont situés seulement au rez-de-chaussée, les étages étant affectés au logement, affectation principale des immeubles proches;
- Un commerce se développant sur 2 niveaux correspond d'avantage à un commerce situé en liseré de noyau commercial, ce qui n'est pas le cas de la parcelle, ni du quartier proche;
- Le réclamant se trompe en situant le bien uniquement en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en omettant la présence du point de variation de mixité;

Considérant que le projet n'est pas équilibré entre l'affectation, la superficie commerciale, le nombre d'emplacements et le parti architectural qui dédie le bâtiment principalement au commerce;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 06

Dossier 16-43005-2016 - Enquête n° 239/16

Demandeur : Madame Monique Pletinckx

Situation : avenue Winston Churchill, 153

Objet : mettre en conformité un studio au rez-de-chaussée arrière d'un immeuble de logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43005-2016 introduite le 10/08/2016 par Madame Monique Pletinckx et visant à mettre en conformité un studio au rez-de-chaussée arrière d'un immeuble de logements 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°4 - profondeur qui prescrit "la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut dépasser de plus de 3m la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait de 3m au moins est respecté", en ce que la nouvelle façade arrière est plus profonde que la façade des deux immeubles mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2016 au 21/11/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/08/2016 : dépôt de la demande;

27/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11/2016 au 21/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : 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 afin de la doter des grands espaces ouverts et du confort actuels;
- Le jardin se situe un niveau plus haut que le niveau d'entrée côté rue;
- L'immeuble se compose comme suit dans la dernière situation existante de droit :
 - RDC partie avant : garage et grand rangement vélo (PU de 2003);
 - RDC partie arrière et 1^{er} étage : duplex 3 chambres dont 2 chambres, la sdb et la buanderie sont situées au RDC partie arrière, les pièces vie et la 3^{ème} chambre étant situées au 1^{er} étage;
 - 2^{ième} étage : appartement 1 chambre;

- 3^{ème} étage + combles : appartement 3 chambres;
- En ce qui concerne la partie avant du RDC :
 - L'immeuble a donc 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 en vue d'accéder au garage autorisé;
 - Par contre, en 2011 (PU n°16-40264-2011), l'immeuble a fait l'objet d'une demande de mise en conformité d'une extension au 1^{er} 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, ce qui laisse supposer que ces locaux sont occupés par une affectation autre que celle autorisée par le permis de 2003;

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

- La mise en conformité de la création d'un logement au rez-de-chaussée arrière en lieu et place des chambres 2 et 3 du duplex du 1^{er} étage;
- La mise en conformité de la création d'une cour anglaise au rez-de-chaussée arrière;

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

- Pour rappel, lors de la création d'un nouveau logement dans un immeuble existant, celui-ci doit tendre au respect de la norme;
- De plus, la transformation d'un logement ne peut en aucun cas entraîner une dégradation de l'habitabilité de celui-ci. Hors ici, il apparaît que :
 - Le projet propose de positionner un studio semi-enterré en partie arrière de l'immeuble alors qu'initialement un permis a été délivré pour la création d'un appartement spacieux de 3 chambres en duplex avec le 1^{er} étage pouvant bénéficier du jardin;
 - La nouvelle configuration empêche de facto une famille de jouir d'un logement de qualité pouvant bénéficier d'un jardin;
- De plus, l'aménagement proposé est très peu qualitatif. En effet :
 - Celui-ci déroge au RRU titre II article 11 qui prescrit « tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libre de tout obstacle sur au moins 3m » en ce que le projet prévoit une vue sur une cour anglaise dont le mur de soutènement est implanté à moins de 3m ;
 - cet espace est semi-enterré et éclairé moyennant une cour anglaise. Cette configuration peut s'envisager pour des chambres liées à un appartement confortable bénéficiant de belles vues sur l'extérieur depuis les pièces de vie mais pas pour un logement aux dimensions réduites;
- L'augmentation du nombre de logement engendrerait des difficultés de stationnement supplémentaires et ne peut donc s'envisager;
- Cet espace semi-enterré pourrait donc être utilisé soit :
 - Conformément au permis délivré n° 16-36149-2002 : création d'un duplex ;
 - En le transformant en locaux communs utiles à la copropriété ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 4 du RRU :

- La construction d'une cour anglaise pourrait s'envisager dans le cadre d'une demande conforme aux conditions émises ci-dessus;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 08

Dossier 16-43044-2016 - Enquête n° 233/16

Demandeur : Monsieur Dominique Dury

Situation : Chemin du Puits, 21

Objet : mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43044-2016 introduite le 12/09/2016 par Monsieur Dominique Dury et visant à mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée sur le bien sis Chemin du Puits, 21;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut dépasser de plus de 3m la construction voisine la moins profonde...", en ce que l'extension s'implante à plus de 3 mètres de la façade de la maison de gauche la moins profonde;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2016 au 21/11/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/09/2016 : dépôt de la demande;

28/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11/2016 au 21/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : 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 habitat en ordre continu ancien et au parcellaire étroit;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe à proximité du plateau Engeland et de la promenade verte;
- Cette habitation présente des dimensions modestes (122m²). Elle est initialement composée de 2 pièces en enfilades au rez-de-chaussée et présente un gabarit R+1+toiture à versants;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La mise en conformité de la construction d'une extension au rez-de-chaussée;
- La mise en conformité du remplacement des châssis d'origine par des châssis en PVC blanc;

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

- L'extension améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en lui offrant une pièce de vie au rez-de-chaussée par l'aménagement d'une cuisine en contact avec le jardin et peut dès lors s'envisager;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- L'extension s'aligne à la façade de la maison voisine de droite la plus profonde;
- L'extension dépasse de plus de 3m la profondeur du profil de la maison voisine de gauche la moins profonde mais peut s'envisager de par son implantation ne portant pas préjudices à l'ensoleillement de celle-ci;

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

- Les châssis ont été remplacés il y a plus de 20 ans (information transmise en séance), ceux-ci ne présentent plus les petits bois au niveau de l'imposte fixe;
- Il y a lieu de prévoir leur remplacement par des châssis en bois conforme aux divisions d'origine le jour où ceux-ci nécessiteront d'être remplacés;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :

- Il y a lieu de prévoir le remplacement des châssis existants par des châssis en bois conforme aux divisions d'origine le jour où ceux-ci nécessiteront d'être remplacés;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 09

Dossier 16-43066-2016 - Enquête n° 241/16

Demandeur : Monsieur et Madame Gérard Benoit et Karine Uge

Situation : avenue Kamerdelle, 64

Objet : construire une piscine et un pool house

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43066-2016 introduite le 29/09/2016 par Monsieur et Madame Gérard Benoit et Karine Uge et visant à construire une piscine et un pool house sur le bien sis avenue Kamerdelle, 64;

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) 1 - Quartier Kamerdelle - AR 15/06/1954 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

o application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux en intérieurs d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2016 au 21/11/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- trop grande promiscuité avec les propriétés voisines;
- risque de nuisances sonores;
- dévalorisation des biens à proximité immédiate;
- risque pour la sauvegarde des oiseaux et des écureuils présents sur le site;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/09/2016 : dépôt de la demande;

03/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11/2016 au 21/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- o La maison d'habitation unifamiliale est située dans le tronçon de l'avenue Kamerdelle situé à proximité de l'angle avec l'avenue des Archères;
- o La maison faisant l'objet de la demande est une maison 4 façades, de gabarit R + Toiture et combles dans la pente du toit, à l'architecture typique des années 50 de ce quartier;
- o Celle-ci a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2016 pour sa transformation afin de la rendre davantage contemporaine;
- o La maison est implantée perpendiculairement à la voirie et présente donc son pignon côté rue;

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

- o La construction d'une piscine et d'un pool house dans le fond du jardin;
- o Le réaménagement des abords;

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

- Le pool house :
 - remplace une vieille cabane de jardin existante en ruine. Elle s'implante à 2,95m de la limite mitoyenne du fond et à 3,54m de la limite de gauche.
 - Sa surface est de 18m² et sa hauteur est de 2,83m : Cette construction peut donc s'envisager de par ses dimensions limitées;
- Plantations :
 - Le projet prévoit une nouvelle clôture végétalisée du côté de la limite mitoyenne de gauche qui respecte les prescriptions en matière de hauteur par rapport aux actes et travaux dits de minimales importances;

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

- piscine :
 - La construction d'une piscine ne nécessite pas de permis d'urbanisme si celle-ci respecte les conditions suivantes :
 - Elle soit située dans la zone de cours et jardin;
 - Que sa superficie n'excède pas 20m²;
 - Qu'elle soit située à une distance de minimum 2m des propriétés voisines;
 - La piscine prévue présente une superficie supérieure, à savoir, de 50m² mais respecte les deux autres conditions et peut s'envisager ;
 - Celle-ci s'implante au sein d'une propriété d'une superficie généreuse de 1089m²;
 - Le PPAS ne précise rien en ce qui concerne l'aménagement en zone de jardin et cette proposition peut dès lors s'envisager;
- Nuisance sonore:
 - L'installation technique et la pompe à chaleur sont à intégrer à l'intérieur du pool-house et une isolation performante doit être mise en place , la sortie de la ventilation doit être prévue du côté du jardin des demandeurs et non orientée vers l'arrière et/ou les propriétés voisines ;
 - Il y a lieu de limiter les terrasses situées en intérieur d'îlot à proximité des immeubles voisins :
 - implanter le pool-house à 2m de la piscine (suppression de la terrasse arrière) ;
 - réduire la plage périphérique gauche (zone où sont implantés les transats) et prolonger l'écran végétal afin d'augmenter la zone tampon le long de la mitoyenneté de gauche ;
 - Cette nouvelle configuration permettra d'offrir davantage de surface perméable à cette belle propriété ;

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

- L'installation technique et la pompe à chaleur sont à intégrer à l'intérieur du pool-house et une isolation performante doit être mise en place , la sortie de la ventilation doit être prévue du côté du jardin des demandeurs et non orientée vers l'arrière et/ou les propriétés voisines ;
- Il y a lieu de limiter les terrasses situées en intérieur d'îlot à proximité des immeubles voisins :
 - implanter le pool-house à 2m de la piscine (suppression de la terrasse arrière) ;
 - réduire la plage périphérique gauche (zone où sont implantés les transats) et prolonger l'écran végétal afin d'augmenter la zone tampon le long de la mitoyenneté de gauche ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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 (Ordonnance du 13/05/2004),

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 10

Dossier 16-43053-2016 - Enquête n° 240/16
Demandeur : Madame Fiorella Vecchioli De Fournas
Situation : avenue Blücher, 50
Objet : agrandir et rénover une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43053-2016 introduite le 16/09/2016 par Madame Fiorella Vecchioli De Fournas et visant à agrandir et à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Blücher, 50;

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° 48bis & ter - Sud-Est - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 8 du permis de lotir (PL) n°236 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 07/05/1973 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°4 de l'Annexe 1b qui prescrit "*Esthétique des constructions - les toitures ont deux versants au moins dont la pente descendant vers les murs extérieurs est comprise entre 25 et 50°*", en ce que les nouvelles extensions présentent des pentes de 17°;
 - non-respect de l'article 2 de l'annexe II qui prescrit "*Implantation - la surface bâtie maximum par lot : 250m²*", en ce que le bâtiment existant fait 279m² et le projet propose de rajouter 38m², soit un total de 317m²;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2016 au 21/11/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/09/2016 : dépôt de la demande;

27/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11/2016 au 21/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : 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 Vert - en attente d'avis;

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 de belles villas dans la verdure;
- La maison faisant l'objet de la demande s'implante à l'angle de l'avenue Blücher avec l'avenue des Hespérides;

- La maison, construite en 1974, a subi diverses interventions au cours des années. Le volume initial a été modifié, des extensions ont été ajoutées et l'aspect initial a été altéré;
- A l'origine, le bâtiment est composé de 5 volumes munis de toiture à une pente de $\pm 27^\circ$. Chaque volume comprend une activité et est articulé autour d'un volume à toiture plate comprenant les espaces de circulation;
- En 1988, un nouveau volume a été construit afin de créer un nouveau salon. Cette extension s'accroche au volume principal et possède une pente plus faible de 17° ;
- En 1996, le bien se voit agrandi d'un garage enterré dans la partie latérale du terrain et le volume du salon principal a été agrandi;
- En 2005, un permis d'urbanisme a été introduit pour créer une extension de $\pm 90\text{m}^2$ reprenant une piscine intérieure. Ce permis a été accepté mais n'a jamais été mis en œuvre;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La rénovation et l'extension de la maison;
- La modification des abords et l'abattage d'un arbre à haute tige;
- La pose de portails d'entrée;

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

- Le projet de rénovation des façades apporte un aspect plus contemporain à la maison tout en respectant son identité originelle. Pour y parvenir, les façades seront réenduites de teinte blanche. Les accessoires de toiture (DEP, gouttières, planches de rives) seront également peints en blanc. Les châssis existants, en alu blancs, seront conservés. La fenêtre de la cuisine sera agrandie vers le jardin afin d'apporter plus de lumière;
- Les quelques modifications intérieures impliquent la démolition de murs porteurs qui peuvent s'envisager : certaines pièces de vie de la maison sont agrandies afin de s'ouvrir plus généreusement vers le jardin;
- Les extensions visent à prolonger deux volumes existants tout en s'ouvrant vers le jardin. En effet, le bâtiment existant offre peu de contact avec l'extérieur et certaines pièces, par leur dimension, ne permettent pas une utilisation optimale de l'espace et les hauteurs sous plafond sont faibles (dans les salons hauteurs de 246cm et de 232cm);

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

- Abattage d'un arbre : la demande porte sur l'abattage d'un pin noir d'Autriche de $\pm 15\text{m}$. Celui-ci crée de l'ombre dans le jardin et sur la façade Sud. Le projet propose de le remplacer par un arbre à feuilles caduques qui permettra de profiter de l'ensoleillement en hiver et d'être protégé par son ombre en été : il y a lieu d'en préciser l'essence. Que le pin d'Autriche assure une présence importante dans la séquence paysagère de la rue ;
- Aménagement de jardin : deux haies de chamaecyparis d'une hauteur de 4m seront supprimées afin de décloisonner le jardin et la zone de parking existante en partie latérale sera réduite afin d'agrandir le jardin;
- Portail : le projet prévoit un portail électrique coulissant devant les 2 entrées de garage et le portail d'entrée existant sera modifié dans le même aspect esthétique que le portail des garages. Ceux-ci sont ajourés et peuvent dès lors s'envisager;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations à un permis de lotir / non-respect de l'article n°4 de l'Annexe 1b qui prescrit "*Esthétique des constructions - les toitures ont deux versants au moins dont la pente descendant vers les murs extérieurs est comprise entre 25 et 50°*" :

- les nouvelles extensions présentent des pentes de 17° ;

- La situation existante déroge déjà à cet article et a fait l'objet d'une autorisation. De plus, des volumes à toiture plates sont également déjà présents dans le bâtiment existant. Cette toiture permettra d'offrir une belle hauteur sous plafond et de ne pas obturer les vues depuis les fenêtres de l'étage. Il y a lieu de végétaliser celle-ci;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations à un permis de lotir / non-respect de l'article 2 de l'annexe II qui prescrit "*Implantation - la surface bâtie maximum par lot : 250m²*" :

- le bâtiment existant fait 279m² et le projet propose de rajouter 38m², soit un total de 317m²;
- En 2006, le permis d'urbanisme (16-37307-1996) octroyé proposait d'agrandir le volume existant de 90m² et a été accepté;
- Le projet, par la prolongation des volumes existants permet d'octroyer un maximum d'espace intérieur en réduisant un maximum les extensions de surface au sol.
- Afin de ne pas diminuer les surfaces perméables existantes et ne pas modifier la surface du jardin, il y a lieu de ne pas augmenter les surfaces des terrasses au droit des nouvelles extensions;

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

- Végétaliser les toitures plates;
- Préciser l'essence de l'arbre à hautes tiges caduques prévu, ainsi que sa taille permettant d'assurer la qualité paysagère depuis la voirie ;
- Ne pas augmenter les surfaces des terrasses au droit des nouvelles extensions;

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 accessoires en ce qu'elle ne concerne que la finition des toitures des extensions et l'aménagement du jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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 07/12/2016
objet n° 11

Dossier 16-43026-2016

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Van Bever et Virginie Leclercq

Situation : chaussée de Waterloo, 1222

Objet : mettre en conformité des modifications apportées aux façades (notamment création d'un escalier d'accès extérieur pour le logement du 1er étage en façade latérale de gauche), enduire l'ensemble des façades d'un enduit de teinte grise et placer une nouvelle enseigne pour le commerce du rez-de-chaussée

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43026-2016 introduite le 12/09/2016 par Monsieur et Madame Olivier Van Bever et Virginie Leclercq visant à mettre en conformité des modifications apportées aux façades (notamment création d'un escalier d'accès extérieur pour le logement du 1er étage en façade latérale de gauche), à enduire l'ensemble des façades d'un enduit de teinte grise et à placer une nouvelle enseigne pour le commerce du rez-de-chaussée, sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1222;

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

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 générale et que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU auquel le projet se conforme;

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 :

12/09/2016 : dépôt de la demande;

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

Le dossier a été complété et modifié (suppression isolation de façade) selon l'article 126/1 du CoBAT en date du 28/09/2016 et le 07/11/2016;

24/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11/2016 : 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 habitat en ordre ouvert, à l'exception des constructions plus anciennes du hameau du Vivier d'Oie et de celles qui jouxtent l'important axe d'entrée de ville de la chaussée de Waterloo;
- Dans ce quartier, le lieu-dit du Vivier d'Oie comprend plusieurs constructions plus anciennes, de type villageoise et de très petit gabarit, soit R+1 et toiture, à l'instar du bâtiment de la demande;

- L'immeuble n°1222, sur lequel porte la demande, présente ces caractéristiques : petite maison ancienne trois façades, à affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et logement aux étages;
- La parcelle cadastrée Section H, n°H20g, sur laquelle porte la demande, comprend outre la maison, un petit jardin de ville;
- la maison n°1222, sur laquelle porte la demande, présente :
 - un petit gabarit de R+1/2 et toiture à deux versants en tuile de teinte rouge;
 - une typologie de maison trois façades, le pignon gauche donnant sur le jardin;
- Le permis de bâtir n°16-11682-1939 présente une typologie de la maison telle que sur les photos de l'état existant de fait, mais dont les vitrines de la façade à rue ont une allège plus haute, soit $\pm 0,20$ mètres;
- Le bâti environnant est très hétéroclite, tant en gabarit qu'en typologie : la maison mitoyenne de droite présente un gabarit un peu plus important de R+1+toiture;

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

- Vu les précisions données en séance de commission de concertation,
- La demande maintient un programme mixte de commerce et de logement, mais en créant une scission franche entre ces deux fonctions :
 - Le rez-de-chaussée est affecté entièrement en commerce;
 - L'étage (combles compris) a été aménagé et affecté en logement, ce qui a nécessité la création :
 - d'une porte fenêtre sur le pignon gauche, à la place de la fenêtre existante du permis;
 - d'un escalier d'accès extérieur en bois en façade latérale gauche : ce dernier est en mauvais état et sera remplacé par un escalier en acier galvanisé plus léger et dans le ton futur des façades : ces éléments ont été précisés en séance,
- Le dossier porte sur la mise en conformité de ces aménagements, ainsi que sur :
 - un petit agrandissement des vitrines permises au permis par l'abaissement de l'allège de $\pm 0,20$ mètres, sans modification majeure des proportions du permis octroyé;
 - l'enduit des façades de teinte grise foncée dans la demande et précisée de teinte gris moyen en séance;
 - la pose de volets et caissons extérieurs placés au-dessus des fenêtres de l'étage, que le projet propose de peindre dans la couleur de la façade afin de les rendre plus discret;
 - la modification du volume de l'annexe de toiture en pente à toiture plate, avec approfondissement de celle-ci;
- Le projet est complété de la nouvelle enseigne projetée, parallèlement à la façade et en lettres détachées en inox poli;

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

- Le maintien d'un programme mixte de commerce et de logement s'inscrit dans les objectifs du PRAS et de son noyau commercial;
- La conservation de cette ancienne maison villageoise participe au caractère particulier du lieu "dit" du Vivier d'Oie et au patrimoine historique de la Commune, mais doit conserver une teinte plus appropriée à sa typologie et à son passé;

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

- en matière de programme :
 - la création d'un vrai logement de qualité dans l'étage de la maison assure la continuité du logement dans ce quartier commercial, ce qui répond aux objectifs du PRAS;
 - la création, à cette fin, de l'escalier d'accès par l'extérieur participe à l'animation du pignon, ce qui répond au bon aménagement des lieux : la demande doit

cependant être complétée en ce qui concerne son remplacement et son changement de matériau,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'agrandissement des vitrines par l'abaissement de l'allège participe à l'attrait commercial de l'immeuble, en conservant les lignes principales de l'immeuble;
- l'enduit de façade de teinte grise foncée correspond à une esthétique « tendance » actuelle qui porte atteinte à la typologie et au caractère patrimonial de cet immeuble;
- l'agrandissement de l'annexe et la création d'une toiture plate sur celle-ci s'inscrit dans les volumes bâtis de ce noyau commercial mais doit faire l'objet d'une finition en toiture verte;
- la nouvelle enseigne en lettres détachées sur la façade principale, conforme au RRU, participe à la nouvelle esthétique commerciale de l'immeuble;

Considérant qu'au regard du motif de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect patrimonial de cette ancienne maison villageoise :
 - le projet en conserve tant le gabarit que son caractère, ce qui assure le caractère particulier du Vivier d'Oie et répond au bon aménagement des lieux;
 - la modification de teinte de la façade doit cependant mieux respecter la typologie et le caractère patrimonial de cet immeuble et il s'indique de présenter un échantillon de teinte grise claire pour le nouvel enduit de façade, cet immeuble étant très présent dans les perspectives du Vivier d'Oie;

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

- présenter un échantillon de teinte grise claire pour le nouvel enduit de façade;
- créer une toiture verte extensive sur la toiture plate de l'annexe,
- compléter le dossier en ce qui concerne le remplacement de l'escalier en bois par un escalier en acier galvanisé

Condition à mettre dans le permis éventuel

Lors d'un prochain remplacement des châssis et /ou des volets, il y a lieu d'intégrer les caissons à volet à l'intérieur de l'immeuble ou de les supprimer,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 12

Dossier 16-43070-2016 - Enquête n° 242/16

Demandeur : Engeland Development S.A. - Monsieur Laurent Graas

Situation : Chemin du Puits - Rue Engeland

Objet : construire un pavillon de vente temporaire sur les lots M59 et M60 dans le cadre du développement urbanistique du plateau Engeland

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43070-2016 introduite le 30/09/2016 par la S.A. Engeland Development - c/o Monsieur Laurent Graas et visant à construire un pavillon de vente temporaire sur les lots M59 et M60 dans le cadre du développement urbanistique du plateau Engeland sur le bien sis Chemin du Puits - rue Engeland;

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

Considérant que la demande se situe sur les lots n°s 59 et 60 du permis de lotir (PdL) n° 476bis - délivré le 08/02/2011 à la Société Momentanée ENGELAND et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir sur les aspects suivants :

- Art. 3.1.7 : emplacement de parcage;
- Art. 3.1.8.4 : citerne d'eau de pluie;
- Art. 3.2.1.1 : affectation;
- Art. 3.2.1.3 : implantation à l'alignement;
- Art. 3.2.1.5 : matériaux de façades;
- Art. 3.2.1.7 : zone de recul;

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 permis de lotir :

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - Art. 3.1.7 : emplacement de parcage;
 - Art. 3.1.8.4 : citerne d'eau de pluie;
 - Art. 3.2.1.1 : affectation;
 - Art. 3.2.1.3 : implantation à l'alignement;
 - Art. 3.2.1.5 : matériaux de façades;
 - Art. 3.2.1.7 : zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2016 au 21/11/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/09/2016 : dépôt de la demande;

03/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11/2016 au 21/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 24/10/2016 et joint à la demande;

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

- Les 2 lots sur lesquels porte la demande s'inscrivent dans l'aire géographique du Permis de Lotir n°476bis, délivré le 08/02/2011, et qui prévoit notamment la construction de 298 logements sous forme de 60 maisons unifamiliales (60 lots) et de 11 lots pour immeubles à appartements;
- L'aire géographique du Permis de Lotir n° 476bis se situe dans le Sud du territoire de la Commune d'Uccle, au Sud de la zone verte à haute valeur biologique du Plateau Engeland, à l'Ouest du site de l'Institut Pasteur et à l'Est d'un quartier résidentiel;
- Le site couvert par la zone d'habitation à prédominance résidentielle du permis de lotir ne compte pas d'arbres remarquables. Certains arbres sont cependant à maintenir dans le cadre des espaces publics et le permis de lotir prescrit, notamment, un plan paysager de replantation;
- Le site est accessible par l'avenue de l'Hélianthe, le Chemin du Puits, la rue Engeland et le carrefour que forme celle-ci avec l'avenue de la Gazelle. Il se trouve dès lors à plus de 60 mètres de la zone Natura 2000 la plus proche (Engeland);
- Les constructions implantées le long de ces voiries sont des habitations uni ou bi familiales, de gabarit généralement R + 2 + toiture à versants, ou R + 1 + toiture à versants pour la partie à proximité de la zone piétonne du Chemin du Puits;
- Le permis de lotir précité, d'une superficie de 11,5 ha, dont 6,4 ha en zone d'habitation à prédominance résidentielle, compte également 5,1 ha réservés en zone verte ou en zone verte à haute valeur biologique;
- Le permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et des infrastructures techniques du lotissement a été délivré le 18/03/2013 et a été mis en œuvre. Suite à cet octroi, la zone faisant l'objet de la demande a été défrichée;
- Le permis de lotir prévoit également l'élargissement partiel du Chemin du Puits, dont les travaux sont en cours;
- L'urbanisation du site, outre la réalisation des voiries, est entamée par le biais de la présente demande de permis d'urbanisme, ainsi que par le dépôt de demandes de permis d'urbanisme pour 2 immeubles de logements, ainsi que de plusieurs maisons d'habitation;
- Les lots M59 et M60 du permis de lotir sur lesquels porte la demande sont desservis par la branche de la voirie du lotissement accessible depuis l'embranchement de l'avenue de la Gazelle et de la rue Engeland et de ce fait, dans la perspective directe d'une des entrées du site;

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

- La construction d'un pavillon temporaire d'une superficie de 60 m², destiné à abriter le bureau de vente des logements, dans le cadre de l'urbanisation du Plateau Engeland;
- L'aménagement d'un espace de stationnement à l'avant de cette construction temporaire;

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

- Le projet s'inscrit dans le cadre de l'urbanisation du Plateau Engeland et permet aux potentiels acquéreurs de percevoir de manière plus objective le site;
- Le projet propose une construction à la volumétrie simple, épurée et aux proportions modestes;
- La demande est muette quant aux éventuels dispositifs publicitaires, qu'il s'indique de prévoir de manière minimale. Toutefois, le demandeur a précisé en séance que le bâtiment sera dépourvu de dispositifs publicitaires et que des demandes ultérieures seront introduites afin de pouvoir aménager des dispositifs publicitaires autonomes à l'entrée du site ;
- Sur base de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis à durée limitée, cette construction pourrait s'envisager pour une durée de 6 ans;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 3.1.7 (emplacement de parcage) du Permis de Lotir, la demande propose un emplacement de parcage extérieur et non intégré au volume de la construction, dans un souci de rationalisation, au vu du caractère temporaire de l'édifice. Cette option permet d'assurer l'accessibilité du bureau de vente aux personnes à mobilité réduite;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 3.1.8.4 (citerne d'eau de pluie) du Permis de Lotir, la demande propose de ne pas raccorder la descente d'eau de pluie à une citerne, ce qui, pour une superficie bâtie de 60 m² temporaire, peut se concevoir au vu des spécificités des lieux et de la proximité de zones vertes à haute valeur biologique, ainsi plus particulièrement du réseau d'égouttage séparatif général se rejetant dans la zone de lagunage ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 3.2.1.1 (affectation) du Permis de Lotir, le bureau de vente et son affectation commerciale sont complémentaires à l'urbanisation du site. Cette construction est prévue à titre provisoire et dès lors n'est pas destinée à perdurer sous forme de commerce à l'avenir;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 3.2.1.3 (implantation à l'alignement) du Permis de Lotir, la construction provisoire s'écarte de 1 mètre par rapport à l'alignement fixé, de sorte à permettre l'aménagement d'un trottoir le long du bâtiment;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 3.2.1.5 (matériaux de façades) du Permis de Lotir, le projet prévoit un volume sobre dont les façades sont parées d'un bardage en bois de teinte naturelle, pour sa majeure partie, et de châssis de teinte foncée. Les façades non visibles depuis la nouvelle voirie seront couvertes de panneaux de matériaux composites, ce qui conserve la cohérence du projet au regard de son environnement paysager;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 3.2.1.7 (zone de recul) du Permis de Lotir, la demande prévoit l'aménagement d'un emplacement de stationnement à l'avant du bâtiment, destiné à pouvoir accueillir la clientèle à mobilité réduite. Le reste de la zone, du côté droit du stationnement est prévu avec un engazonnement. Cette option peut s'envisager à titre provisoire ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 07/12/2016
objet n° 13

Dossier 16-43056-2016 - Enquête n° 237/16

Demandeur : Mijnheer Thierry Van Coppenolle - OCTA+ N.V.

Situation : Waterlooosteenweg 1407

Objet : de afbraak van een tankstation met behoud van de woning, het slopen van de luifel en de ondergrondse tanks + alle toebehoren van het tankstation

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43056-2016 introduite le 21/09/2016 par OCTA+ N.V. c/o Mijnheer Thierry Van Coppenolle visant à supprimer une station d'essence, soit la suppression des installations inhérentes aux pompes ainsi que celle de l'auvent et des enseignes, sur le bien sis Waterlooosteenweg, 1407;

Vu que la demande fait suite à un premier dossier n° 16-42757-2016 qui a été modifié et qu'il s'indique de mettre sans suite;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- motifs inhérents au CoBAT :
- 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 d'aménagement de la zone de recul, titre I article 11;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2016 au 21/11/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/09/2016 : dépôt de la demande;

28/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/11/2016 au 21/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 27/11/2016, dont les conditions seront jointes au permis;

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 mixte de commerce 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 avec 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 logements de gabarit R+2+toiture;

- Comprend :
 - en mitoyenneté gauche, une partie principale affectée en logement, de gabarit R+1+toiture;
 - en partie centrale, un ancien atelier/garage transformé en commerce attenant à la pompe à essence;
 - en avancée, un premier auvent bas, traité dans la continuité de l'architecture de la maison, en crépis et tuile rouge et un deuxième auvent plus récent, plus haut, en structure tridimensionnelle et à toiture translucide;
- La parcelle comprend :
 - un petit jardin de ville à l'arrière de la parcelle;
 - un aménagement minéralisé avec les pistes et accès carrossables aux pompes le long de la chaussée de Waterloo;
 - un aménagement semi-paysager en zone de recul latérale le long de l'avenue des Cytises, comprenant 2 emplacements de parcage ainsi que l'accès à la porte de livraison, traités en dalle gazon, accessoires au commerce;
- la maison de droite sur la parcelle avenue des Cytises est implantée proche de la limite parcellaire commune avec la demande et présente un gabarit de R+ toiture;
- Sur ce tronçon, plusieurs biens disposent d'emplacements en zone de recul :
 - la maison mitoyenne de gauche n°1409 : 1 emplacement;
 - n°1411 : 2 emplacements;
 - n°1419 : 2 emplacements;
 - n°1431 : 6 emplacements;
 - n°1437 : 3 emplacements;

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

- Le projet conserve un programme mixte de commerce et de logements, soit le maintien de tout le bâtiment construit en crépis et tuile rouge, y compris l'auvent existant en avancée sur la parcelle;
- Il vise :
 - la démolition des aménagements inhérents à la station-service : pompes, pistes de circulation, auvent et enseignes;
 - un aménagement semi paysager de la zone de recul chaussée de Waterloo, en créant des parties engazonnées et plantées le long de la limite mitoyenne et au coin des voiries, et trois emplacements de parcage devant le commerce;
 - le maintien des deux emplacements de parcage en zone de recul latérale avenue des Cytises et la suppression de l'entrée carrossable proche de la limite latérale droite de la parcelle;

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

- La suppression du programme de cette station-service à échelle des villas du quartier se justifie d'un point de vue environnemental mais supprime un témoin de l'adaptation de l'architecture à sa fonction;
- Les démolitions demandées portent sur des éléments et ajouts récents qui permettent à ce bâtiment de retrouver sa typologie et son caractère initial, ce qui répond au bon aménagement des lieux;

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

- en matière de programme :
 - le maintien d'une activité mixte de commerce et de logements s'inscrit dans les objectifs de maintien d'activités en ville et répond à la volonté du PRAS qui situe cette parcelle en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité;

- en matière d'aménagement des abords, de couvert végétal :
 - le projet améliore la verdurisation de la parcelle par la création d'espaces de verdure le long de la limite mitoyenne chaussée de Waterloo et au coin des voiries;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet crée 3 emplacements de parcage supplémentaires en zone de recul chaussée de Waterloo, objet d'une dérogation, en plus du maintien des emplacements verdurisés côté avenue des Cytises, ce qui dépasse largement les possibilités de cette parcelle et supprime des emplacements en espace public, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux : il s'indique en conséquence de supprimer les emplacements de parcage du côté de la rue des Cytises, mais d'y maintenir l'accès au garage du commerce

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

- En ce qui concerne la dérogation au RRU, titre I article 11 - aménagement de la zone de recul en jardinet, la demande de dérogation pour les trois emplacements de parcage côté chaussée de Waterloo est acceptable au vu du programme mixte de la parcelle et des aménagements paysager envisagés, mais nécessite cependant plusieurs modifications du projet :
 - La suppression des emplacements de parcage au profit du jardin côté avenue des Cytises, ce qui permet du parcage en espace public et assure la tranquillité de la zone d'habitation à prédominance résidentielle contiguë;
 - La limitation de largeur de l'accès piéton à 1,60 mètre maximum;
 - La pose d'une haie de charmille à l'alignement le long des voiries;

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

- supprimer les emplacements de parcage du côté de la rue des Cytises, mais y maintenir l'accès au garage du commerce
- Limiter la largeur de l'accès piéton à 1,60 mètre maximum;
- Assurer la plantation d'une haie de charmille à l'alignement le long des voiries;
- Ecrire un courrier pour mettre le dossier n° 16-42757-2016 sans suite;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qui conserve le programme;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur une meilleure verdurisation des zones de recul;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le parking en espace public;
- et de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les aménagements en zone de recul;

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 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 07/12/2016
objet n° 14

Dossier 16-43087-2016 - Enquête n° 232/16

Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie

Situation : rue De Praetere de 43 à 55

Objet : réaménager la rue De Praetere en une zone résidentielle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43087-2016 introduite le 28/09/2016 à l'AATL - DU par l'Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie et visant à réaménager la rue De Praetere en une zone résidentielle du n° 43 au n° 55, entre la chaussée de Waterloo et la rue Saint-Georges;

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

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

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

- o application de la prescription particulière n° 25.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la création ou la modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2016 au 22/11/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o le trottoir du côté des numéros pairs est beaucoup plus large que dans la rue parallèle Emile Claus. La suppression de cette partie de trottoir pourrait permettre d'élargir la rue;
- o il s'indique de regrouper 3 poteaux indicateurs sur un seul poteau à l'entrée de la chaussée de Waterloo;
- o vu le placement d'un parking vélos en voirie, il s'indique de supprimer le dispositif à l'entrée du Rivoli, afin de dégager l'accès à la galerie;
- o des arbres doivent être plantés dans les parterres afin de signaler la rue depuis la chaussée de Waterloo;
- o il s'indique de placer une borne rétractable à l'entrée de la rue côté chaussée de Waterloo;
- o les potelets en fonte doivent revêtir la couleur noire;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/09/2016 : dépôt de la demande auprès de l'AATL-DU;

07/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins;

24/10/2016 au 22/11/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/12/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- o La rue fait partie du réseau de quartier limité à 30 km/h à la carte n°5 « Voiries » du PRD ;

- L'emprise de la demande s'étend en partie sur le territoire de la commune d'Uccle et en partie sur la commune d'Ixelles ;
- La rue De Praetere est une voirie communale à sens unique limité reliant la chaussée de Waterloo et la rue Saint-Georges. Elle est située partiellement sur le territoire d'Ixelles. Cette voirie a une longueur totale de 87 m et une largeur de ± 7 m, stationnement et trottoirs compris. La voie carrossable en asphalte, ainsi que les trottoirs en dalles de béton sont en mauvais état;
- Le côté impair de la rue est composé d'habitations de gabarit variant de rez+1 à rez+5. Tandis qu'une galerie commerçante se trouve du côté pair;
- La circulation des piétons n'y est pas sécurisée du fait de la faible largeur (70cm) du trottoir du côté des maisons;
- La configuration actuelle permet le stationnement longitudinal d'un côté de la voirie;

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

- Le projet prévoit un réaménagement complet de la rue De Praetere et la création d'une zone résidentielle limitée à 20km/h;
- L'entrée et la sortie seront marquées par un trottoir traversant en pavés naturels et munis des signaux F12a et F12b;
- Il n'y aura pas de dénivellation entre la chaussée et le trottoir. Le projet sera réalisé en blocs de béton différenciés de ton gris clair pour la partie carrossable et les trottoirs, gris foncé pour le stationnement;
- La combinaison de chicanes doubles délimitées par la présence de bacs à fleurs, avec du stationnement alterné convient parfaitement dans cette zone afin de réduire la vitesse;
- La délimitation des zones de stationnement se fera en pavés de béton de ton blanc et la lettre "P" figurera sur chaque emplacement;

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

- Le projet s'inscrit dans le réaménagement d'une voie transversale à la chaussée de Waterloo, afin de pouvoir sécuriser au mieux la circulation piétonne et réglementer le stationnement en voirie;
- Les travaux comprendront principalement :
 - Le démontage du revêtement en asphalte;
 - Le démontage des trottoirs et des bordures existantes;
 - Les terrassements;
 - La pose de taques d'égouts et d'avaloirs neufs;
 - En voirie et en zone de stationnement, la pose d'une fondation en béton maigre 30cm;
 - La pose de nouvelles bordures en béton (20*30*100cm);
 - La construction de la voirie et des trottoirs en pavés de béton (22*11*10cm) de teinte gris clair;
 - La construction d'une zone de stationnement en pavés de béton (22*11*10cm) de teinte gris foncé;
 - La construction d'un filet d'eau central en pavés de béton de teinte claire;
 - La construction d'un trottoir traversant en pavés naturels;
 - La construction de zone de plantations;
 - La pose de bollards en acier;
 - Les plantations de 'Lonicera Nitida Elegant' et de 'Robinia Pseudoacacia Umbraculifera';

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

- Considérant que le côté impair de la rue est dédié à l'habitation et que du côté pair se trouve une galerie commerçante ;

- Considérant que le régime de circulation de la rue est à sens unique ;
- Considérant que la rue est étroite (7m) ; que 14 emplacements de stationnement sont présents du côté pair de la rue ;
- Considérant que les trottoirs ne sont pas conformes au titre VII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en ce qu'ils présentent une largeur de moins d'1 m ;
- Considérant que les revêtements sont composés de matériaux hétéroclites (dalles de béton 30x30 cm, klinkers, pavés platines, asphalte) ;

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 la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :
 - Considérant que le projet propose d'aménager la rue de plain-pied de façade à façade ;
 - Considérant que projet prévoit de placer du stationnement en chicane à une distance de 1.50 m du front de bâtisse côté impair et à 0.60 m côté pair ce qui est non conforme au à l'article 4 du titre VII du RRU ;
 - Considérant que le projet prévoit de placer des potelets le long des façades côté impair ; que dès lors la largeur disponible pour le cheminement des piétons est réduite en-dessous de 1.50 m ; que le projet n'est donc pas conforme à l'article 4 du titre VII du RRU ;
 - Considérant que le projet prévoit de réaliser un trottoir traversant à l'entrée et à la sortie de la rue en pavé de pierre naturelle ;
 - Considérant que la largeur de la chaussée varie de 3.50 m à 3.20 ;
 - Considérant que projet prévoit de placer le filet d'eau au centre de la chaussée ;
 - Considérant que projet prévoit de placer des klinkers en béton de teinte gris claire sauf pour les places de stationnement où il est prévu de placer des klinkers gris foncé ;
 - Considérant que le bilan du projet en matière du nombre de places de stationnement fait est de 11 places projetées contre 14 places existantes ;
 - Considérant que le projet a pour objectif de transformer la rue en zone résidentielle limitée à 20 km/h ;
 - Considérant que la Région Bruxelles-Capitale soutient la volonté de la commune de réaménager cette rue afin de palier à une situation existante non conforme au titre VII du RRU ;
 - Considérant que l'aménagement et le type de matériaux proposés par le projet semblent rattacher la rue de Praetere à la chaussée de Waterloo ce qui paraît contradictoire avec l'objectif du projet ; qu'il apparaît plus pertinent et cohérent de se référer au type d'aménagement des rues de quartier avoisinantes notamment celui de la rue Saint-Georges ;
 - Considérant que le trottoir traversant est utilisé comme langage de l'espace public afin de marquer une porte d'une zone limitée à 30 km ou d'une zone de rencontre ou d'une entrée d'un parc ou d'une place ou bien encore d'un lotissement ; qu'il suggère une différence de hiérarchie entre les rues concernées ; que le trottoir traversant proposé à hauteur de la rue Saint-Georges perturbe la lecture de l'espace public en ce qu'il est interrompu par un matériau différent de celui utilisé et puisqu'il s'agit ici d'un réseau de voirie ayant la même hiérarchie ; qu'il y a donc lieu de prévoir une traversée piétonne traditionnelle aménagée avec un abaissement des bordures conformément à l'art.5, §5 du titre VII du RRU ;
 - Considérant qu'il est recommandé de mettre en évidence le début et la fin de la zone résidentielle par un aménagement contrasté faisant l'effet d'une porte ce qui n'apparaît pas dans les plans ;

- Considérant qu'il est recommandé d'assurer un cheminement libre de 1.5m sans obstacle le long des façades pour assurer l'accessibilité de tous aux bâtiments ce qui n'est pas prévu par le projet (la présence des potelets du côté impair réduit à moins de 1.50 m la largeur disponible quant au côté pair une largeur de seulement 0.60 m est prévue) ;
- Considérant que la zone résidentielle est réservée aux quartiers à vocation résidentielle là où la fonction d'habitat est prédominante ; que la rue de Praetere est affectée à l'habitat et aux commerces ; que dès lors le choix d'aménagement en zone résidentielle ne paraît pas adapté au contexte ;
- Considérant que la présence du stationnement dans la rue, même si le projet le prévoit en chicane, laisse peu place aux modes actifs ; que deux parkings publics jouxtent la rue ce qui peut contribuer à la diminution de la pression en stationnement en espace public dans le quartier ;
- Considérant qu'une partie du stationnement est prévu devant les façades d'habitation, ce qui n'était pas le cas dans la situation existante ;
- Considérant que la largeur réduite de la rue de Praetere par rapport aux autres rues résidentielles du quartier et la difficulté dès lors de concevoir un projet qui offre un espace suffisant aux piétons, il s'indique d'étudier la possibilité de supprimer la possibilité de stationnement afin de permettre la création de trottoirs d'une largeur conforme au titre VII du RRU ;
- Considérant que le projet a la volonté d'améliorer l'accessibilité de la rue aux modes actifs et d'apporter plus de quiétude aux habitants ; que sous réserve du respect des conditions ci-dessous, la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

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

- Etudier la possibilité de :
 - supprimer le stationnement afin de permettre la création de trottoirs d'une largeur conforme au titre VII du RRU;
 - porter la largeur des trottoirs à 1.80 m, de part et d'autre de la chaussée en maintenant une bordure saillante ;
- Maintenir une chaussée de 3.5 m de large sur toute la longueur de la rue ;
- Utiliser les matériaux de même type que celui déjà présent dans les rues de quartier avoisinantes ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.

La Commune d'Ixelles s'abstient.