

Séance du 11 janvier 2017 / Zitting van 11 januari 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 257/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.105-16
Situation : Rue du Bourdon 389
Demandeur : M. et Mme NIJS Karel et De Boe Cécile
(mettre en conformité l'exhaussement et les transformations d'une maison uni-familiale)
- 2) 254/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.095-16
Situation : Chaussée de Waterloo de 883 à 885
Demandeur : M. et Mme LIU Nan et TIEN-CHIN Chi
(modifier le PU 16-42465-2015 (art.102/1) en ajoutant une chambre et en construisant une lucarne avec accès à une terrasse au 3^{ème} étage au n°885)
- 3) 259/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.099-16
Situation : Moensberg 129
Demandeur : Madame LABARRE Isabelle
(construire un garage)
- 4) 258/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.079-15
Situation : Rue Alphonse Renard 82
Demandeur : DPG sa (Monsieur Rehane Sam)
(la mise en conformité de la division d'un immeuble en 2 logements et une profession libérale – façades inchangées)
- 5) 262/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.121-16
Situation : Chaussée de Waterloo 846
Demandeur : Art in Town – Melville Investment sprl (Madame Hasson Joanna)
(installer une bâche artistique sur un pignon, dans le contexte du projet « Art in Town »)
- 6) 263/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.058-16
Situation : Rue Beeckman 56
Demandeur : URBAN & BUILD sa (Madame Hermans Gerda)
(transformer et diviser une maison uni-familiale en 3 appartements)
- 7) 255/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.986-16
Situation : Dieweg 180
Demandeur : M. et Mme FAY Francis et BARNETT Anna
(fermer une terrasse couverte et mettre en conformité l'extension du garage et son aménagement en chambre, la création d'un car-port, la couverture de la piscine et de l'aménagement des combles d'une villa 4 façades)
- 8) 261/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.124-16
Situation : Rue Egide Van Ophem 50
Demandeur : COLIM scrl (Monsieur Van Landeghem Filip)
(placer un nouveau totem Bio-planet à l'entrée du parking)
- 9) 187/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.973-2016 (art.126/1)
Situation : Rue Meyerbeer 163
Demandeur : MM. Youssef et Houssine SKALLI HOUSSAINI
(rehausser l'immeuble de 2 niveaux pour créer un duplex 3 chambres + 126/1 du CoBAT) (Uniquement pour avis de la CC - CoBAT : art.126/1 alinéa 3)
(CC du 05/10/2016 : avis défavorable unanime)

- 10) 260/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.072-16
Situation : Rue Vanderkindere 164
Demandeur : HOUTBEDRIJF BEYENS & Co sa
(Monsieur Woinski Tadeuz)
(mettre en conformité les changements intérieurs et le nombre de logements)
- 11) 256/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.106-16
Situation : Rue Vanderkindere 164
Demandeur : ORNINA sprl (Messieurs Huzi Simon et Salim)
(changer l'utilisation d'un commerce en « Taverne – HORECA »)
- 12) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.180-2016 (art.177)
Situation : Chaussée de Waterloo 15
Demandeur : Institut Royal des Sourds et Aveugles asbl – M. Lejeune Marc
(PERMIS ECOLE 16/PFD/600327 : Rénover, reconstruire et étendre un centre d'hébergement et de jour)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/01/2017
objet n° 01

Dossier 16-43105-2016 - Enquête n° 257/16

Demandeur : Monsieur et Madame Karel et Cécile Nijs - De Boe

Situation : rue du Bourdon, 389

Objet : mettre en conformité l'exhaussement et les transformations d'une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43105-2016 introduite le 21/10/2016 par Monsieur et Madame Karel et Cécile Nijs - De Boe et visant à mettre en conformité l'exhaussement et les transformations d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Bourdon, 389;

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°46bis - Quartier Fond de Calevoet (AGRBC du 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "K. Hauteur sous corniche supérieure à 8,00m" en ce que la hauteur sous corniche suite aux travaux réalisés sans autorisation préalable est de 8,55m;
 - non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "D. Les menuiseries seront naturelles" en ce que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC structurés imitation bois;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2016 au 09/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/10/2016 : dépôt de la demande;

30/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/12/2016 au 09/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation, mitoyenne sur la gauche, est implantée le long de la rue du Bourdon et présentait initialement un gabarit R+1+Toiture à versant;
- La maison voisine de gauche présente un gabarit R+1 (toiture plate);
- La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet de transformations sans autorisation préalable, à savoir :
 - La rehausse complète d'un étage supplémentaire et la suppression des décors en maçonnerie;
 - La modification de la hauteur des corniches et la mise en place de corniches en bois peintes en gris foncé;
 - La mise en place d'un enduit de teinte rouge terra cotta;
 - Le remplacement des châssis en bois de teinte gris foncé, mais le maintien de la porte de garage par une porte de garage;

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

- La mise en conformité des travaux réalisés sans autorisation préalable (voir liste ci-dessus);
- La remise en peinture de l'ensemble des façades peintes en rouge en blanc cassé;
- Le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC structuré imitation bois;

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

- L'agrandissement de cette habitation améliore ses qualités d'habitabilité en lui offrant un grand espace sous toit dans lequel s'inscrit une grande chambre ainsi qu'une salle de bain;
- La nouvelle teinte envisagée (blanc cassé) pour la façade adoucira la hauteur et l'ensemble un peu massif, réalisé sans accord préalable, et peut s'envisager pour le pignon et les façades arrières;
- Vu la qualité architecturale de la façade avant d'origine, les jeux de relief des bandeaux,..., la restitution de la façade en brique est à privilégier ainsi que le maintien de châssis en bois afin de conserver la cohérence des matériaux et de la qualité architecturale d'ensemble de la façade;

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 la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "K. Hauteur sous corniche supérieure à 8,00m" :

- La hauteur sous corniche suite aux travaux réalisés sans autorisation préalable est de 8,55m;
- Cette différence de hauteur est limitée à 55cm et la hauteur de la faitière n'a pas été modifiée;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "D. Les menuiseries seront naturelles" :

- Les châssis bois sont proposés à remplacer par des châssis en PVC structurés imitation bois;
- Bien que les divisions d'origine ne soient plus respectées, l'ensemble reste cohérent;
- La porte d'entrée et la porte de garage en bois sont conservées;
- Pour la façade avant, il est souhaité de maintenir la qualité de l'ensemble en maintenant le matériau des châssis en bois;
- La teinte choisie (gris foncé) peut s'envisager. En effet, elle permet un meilleur contraste entre les vides et les pleins en concordance avec la nouvelle teinte claire de la façade prévue;

La Commission de concertation propose d'étudier le remplacement de l'enduit sur les autres façades en prévoyant une isolation thermique afin de réduire les déperditions thermiques de cette maison dont les superficies de façade sont importantes;

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

- Établir un sondage en façade avant et contacter le service de l'Urbanisme, avant la délivrance du permis d'urbanisme, pour vérifier la possibilité de restituer la façade en brique d'origine. En cas favorable, la partie rehaussée sera soit enduite, soit peinte;
- Proposer des châssis en bois pour la façade avant;

Que ces modifications répondent 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'elles ne concernent que la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la qualité de la façade avant doit être davantage maintenue;

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, les demandeurs peuvent, de leur propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis FAVORABLE non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-
Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/01/2017
objet n° 02

Dossier 16-43095-2016 - Enquête n° 254/16

Demandeur : Monsieur et Madame Nan Liu et Chi Tien-Chin Chi

Situation : chaussée de Waterloo de 883 à 885

Objet : modifier le PU n°16-42465-2015 en ajoutant une chambre et en construisant une lucarne avec accès à une terrasse au 3ème étage au n° 885

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43095-2016 introduite le 17/10/2016 par Monsieur et Madame Nan Liu Nan et Chi Tien-Chin et visant à modifier le PU n°16-42465-2015 en ajoutant une chambre et en construisant une lucarne avec accès à une terrasse au 3ème étage sur le bien sis chaussée de Waterloo, 885;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld (AR du 15/04/1988) en zone d'habitat en ordre continu avec liseré commercial et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents 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 régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°51 :
 - non-respect de l'article 1.5 en ce qui concerne la largeur des lucarnes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2016 au 19/12/2016 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/10/2016 : dépôt de la demande;

22/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/12/2016 au 19/12/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'absence de modification du compartimentage des appartements, l'avis du SIAMU du permis en vigueur reste d'application;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo, axe structurant important de la ville, se caractérise par son tissu bâti hétéroclite, tant par la typologie des immeubles en fonction de leur date de construction, qu'en termes de gabarit et d'affectation;
- Le PPAS n°51, qui couvre le bien, établit pour cet îlot une zone mixte, renforcée par un liseré commercial sur la parcelle même, la zone de construction se situe chaussée de Waterloo, ce qui laisse une partie du fond de parcelle, le long de l'avenue René Gobert, en zone de jardin;

- L'immeuble n°883 à 885, sur lequel porte la demande :
 - provient du regroupement de deux immeubles de rapport mitoyens et a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-32321-1994, dont l'affectation se répartit en un commerce du secteur HoReCa au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et 5 logements aux étages supérieurs;
 - est implanté à l'angle Nord que forme la chaussée avec l'avenue René Gobert;
 - présente un gabarit principal de R+2+Toiture le long de la chaussée de Waterloo et de l'avenue René Gobert;
- L'immeuble de droite (n°881) présente un gabarit de Bel-étage+1+Toiture de type "Mansart" et comprend une annexe sur 3 niveaux le long de la mitoyenneté commune au projet;
- Sur la parcelle de gauche s'implante un immeuble de logement à trois façades de gabarit R+2+recul;
- Le jardinet comprend une grande surface dallée et une grille d'accès à l'avenue René Gobert, permettant l'entrée d'un véhicule;

Considérant que le permis en vigueur n°16-42465-2015 a porté sur les actes et travaux suivants :

- Il conserve un programme mixte de commerce au rez-de-chaussée avec dégustation sur place et de 6 logements aux étages, répartis en 1 appartements à 3 chambres , 3 appartements à 2 chambres, 1 appartements à 1 chambre et 1 studio;
- En ce qui concerne le commerce :
 - Il s'agit d'une galerie d'art avec possibilité de dégustation sur place (activité HoReCa accessoire d'après la note explicative);
 - La galerie proprement dit occupe le rez-de-chaussée du bâtiment d'angle (n°885) et les locaux annexes (cuisine + salle à manger + réserves) se situent dans le demi-sous-sol du n°883, avec baie vers le jardin;
 - Il bénéficie de l'usage du jardinet de l'immeuble n° 885, accessible directement via l'avenue René Gobert et aménagé partiellement en terrasse (consommation);
- Il vise, par les travaux d'extension, à améliorer les qualités des logements et à supprimer les chambres individuelles qui n'ont pas fait l'objet d'un permis;
- Il agrandit, entre les annexes existantes, la profondeur du bâti existant, conformément au plan particulier d'affectation du sol, au rez-de-chaussée surélevé, au 1^{er}, au 2^{ème} et au 3^{ème} étages,
- Sans modification des façades le long des voiries, le projet modifie fortement la volumétrie coté du jardin et opte pour une façade aux grandes portes fenêtres avec petits balcons aux premier et deuxième étages, bien orientés à l'Ouest;
- Il prévoit un rangement vélo intégré au rez-de-chaussée, les deux maisons devant pouvoir être redivisées;

Considérant que la présente demande porte sur les actes et travaux suivants :

- Elle conserve tant le programme que les volumes du permis en vigueur;
- Elle vise la création d'une lucarne contre le volume en toiture à un seul versant du côté de la rue René Gobert, afin de créer un appartement une chambre au lieu du studio et de lui créer un accès sur la terrasse de l'annexe du 2^{ème} étage;

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

- La lucarne s'inscrit entre les volumes bâtis et crée un équilibre entre ceux-ci;
- Le programme du nouvel aménagement du studio en appartement 1 chambre améliore également ses qualités par la création d'un espace extérieur et répond aux objectifs de la Commune en termes d'offre pour ses habitants;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas : article 1.5) la demande vise un élargissement de la lucarne :
 - Ce qui est nécessaire pour répondre aux épaisseurs d'isolation demandées actuellement;

- Ce qui est acceptable en raison des volumes bâtis très différenciés en présence et le meilleur équilibre qui résulte du projet;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction, objet du permis en vigueur :

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

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du présent permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/01/2017
objet n° 03

Dossier 16-43099-2016 - Enquête n° 259/16

Demandeur : Madame Isabelle Labarre

Situation : Moensberg, 129

Objet : construire un garage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43099-2016 introduite le 19/10/2016 par Madame Isabelle Labarre et visant à construire un garage sur le bien sis Moensberg, 129;

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 le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n°118ter octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 08/07/2016 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 :

○ 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 :
 - non-respect des articles :
 - B2 - Affectation, le lot 2 étant destiné à l'habitation;
 - B4 - Implantation;
 - B6 - Forme de la toiture;
 - B8.1. - Matériaux de façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12 au 19/12/2016 inclus et:

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/10/2016 : dépôt de la demande;

29/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/12 au 19/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de constructions implantée en recul, isolée, jumelée ou groupée;
- La parcelle cadastrée Section F, n°198 T7, sur laquelle porte la demande se situe au bout de la voirie, au point de rebroussement;
- La maison de droite (n°127) en briques rouges, présente un gabarit R+2+T;
- La maison de gauche (n°131) en briques blanches, présente un gabarit R+2+T;
- Le jardin entre cette parcelle et la maison sise 46, Vieux Chemin est commun;

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

- la construction d'un garage destiné à la maison sise Vieux Chemin, 46;

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

- la demande porte sur la construction d'un garage sur une parcelle où est autorisée la construction d'une habitation;

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

- en matière de programme :
 - la construction d'un garage entre mitoyen, à l'usage d'une maison située Vieux Chemin où le stationnement est impossible et où la construction d'un garage n'est pas réalisable sans endommager la zone de recul;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le garage est aligné à la maison sise Moensberg, 131 selon l'alignement du PPAS. La maison de droite (Moensberg, 127) est implantée plus en avant;
 - en façade arrière, le garage s'aligne à la profondeur de la maison de droite;
 - la parcelle est large de presque 6 mètres, ce qui permet la construction d'une maison unifamiliale;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit la plantation d'un arbre situé à l'arrière du garage. L'implantation de celui-ci doit être tel qu'il puisse être maintenu lors de la construction d'une maison sur ce lot;
 - la zone de recul doit être davantage végétalisée, tant par le revêtement de sol que par la variété des plantations;
 - il y a dès lors lieu de réduire la largeur de la porte de garage à 4 mètres;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande est justifiée par la demanderesse pour des raisons médicales;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le matériau de façade est un bardage de planchettes de fibro-ciment de teinte grise;
 - le matériau proposé en façade avant doit présenter une plus grande qualité, il y a lieu de présenter un bardage bois posé de manière verticale, sur l'ensemble de la façade (porte comprise) afin de présenter un ensemble;

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

- La demande déroge aux articles :
 - B2 - Affectation : le lot 2 étant destiné à l'habitation;
 - B4 - Implantation : le permis de lotir prévoit un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement de la maison de droite n°127, Moensberg;
 - B6 - Forme de la toiture : toiture à versants inclinés à un maximum de 35° sur l'horizontale;
 - B8.1 - Matériaux : briques, pierres, enduits. En cas d'emploi d'autres éléments, ceux-ci s'intégreront au site et participeront à l'esthétique des constructions;
- L'ensemble du projet déroge au permis de lotir, tant par son programme, que par son implantation, son gabarit, sa forme de toiture et son matériau de façade;

Vu la situation familiale particulière;

Vu le lien entre le lot 2 du permis de lotir et la maison sise Vieux Chemin;

Vu les explications données en séance, du caractère 'provisoire du garage' et particulier répondant à la situation familiale;

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

- présenter un bardage bois posé de manière verticale, sur l'ensemble de la façade (porte comprise) afin de présenter un ensemble;
- planter l'arbre à distance suffisante pour qu'il puisse être maintenu lors de la construction d'une maison sur la parcelle;
- augmenter la végétation en zone de recul tant pour le revêtement du sol que des plantations;

- réduire la largeur de la porte de garage à 4 mètres;
- fournir 6 exemplaires des plans modifiés;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est autorisé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent l'aspect en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit être plus verdurisés en façade avant;

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 que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis FAVORABLE non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La BDU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/01/2017
objet n° 04

Dossier 16-42079-2015 - Enquête n° 258/16

Demandeur : Monsieur Sam Rehane - DPG S.A.

Situation : rue Alphonse Renard, 82

Objet : la mise en conformité de la division d'un immeuble en 2 logements et une profession libérale - façades inchangées

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42079-2015 introduite le 13/02/2015 et modifiée en date du 26/10/2016 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par la S.A. DPG c/o Monsieur Sam Rehane et visant à la mise en conformité de la division d'un immeuble en 2 logements et une profession libérale- façades inchangées sur le bien sis rue Alphonse Renard, 82;

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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.7.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7);
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2016 au 19/12/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Crainte par rapport à la terrasse du dernier étage : vue sur la sdb de la propriété voisine;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/02/2015 : dépôt de la demande;

14/04/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

05/12/2016 au 19/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 07/11/2016 et joint à la demande;

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

- La maison faisant l'objet de la demande est implanté en ordre fermé le long de la rue Alphonse Renard, dans le tronçon compris entre la rue Jean-Baptiste Colyns au Nord et l'avenue Molière au Sud;
- Le bien présente un gabarit Rez + 3 + Toiture à versants (2 étages compris dans la toiture);
- La maison est un témoin datant d'une des premières urbanisations de la rue Alphonse Renard. Quelques éléments intéressants ont survécus aux différentes interventions des propriétaires successifs des dernières années. Il s'agit ici de l'aspect de la façade principale et d'éléments décoratifs intérieurs;

- Les éléments intéressants du décor intérieur sont repris dans un reportage photographique ajouté en annexe au dossier;
- Le quartier dans lequel se situe la maison faisant l'objet de la demande est composé de nombreuses anciennes demeures de grande superficie et divisées en logements multiples;

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

- La division de la maison :
 - Au rez-de-chaussée : un équipement d'intérêt collectif;
 - Aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un duplex 2 chambres;
 - Aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : un duplex 2 chambres + mezzanine;

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

- le projet vise la densification du nombre de logements au sein de cette maison d'habitation inscrite dans un quartier de typologie dense et variée;
- en matière de programme, le projet propose une répartition équilibrée de logements;
- les logements présentent de belles qualités d'habitabilité, notamment de par les hauteurs sous plafond des différents niveaux et l'importance de l'apport d'éclairage naturel;
- chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif et un espace de rangement pour vélos est prévu au niveau du jardin directement accessible depuis le hall d'entrée;
- le projet ne nécessite aucune modification de l'enveloppe du bâti;

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

- La terrasse située au 3^{ème} étage doit se conformer au Code civil en matière de servitude de vue. Il y a donc lieu de soit prévoir des reculs de 1,90m de part et d'autre des limites de propriétés, soit d'obtenir l'accord des propriétaires voisins. Les zones non accessibles devront être verdurisées;
- Le projet prévoit de diviser cet immeuble de manière à préserver les éléments de décors intéressants, à savoir :
 - Le projet conserve les moulures les plus intéressantes situées au 1^{er} étage de l'immeuble;
 - Le projet conserve les double portes d'origine en positionnant les cloisons RF du côté de la cage d'escalier et en conservant les portes au sein des appartements;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) :

- Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction;
- Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement;
- Considérant que dans ces conditions, l'affectation d'équipement peut s'envisager;

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

- se conformer au Code civil sans rehausse de mur ou pose de paroi pour la terrasse située au 3^{ème} étage;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est autorisé;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que la terrasse du 3^{ème} étage;

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/01/2017
objet n° 05

Dossier 16-43121-2016 - Enquête n° 262/16

Demandeur : Madame Joanna Hasson - Art in Town - Melville Investment S.P.R.L.

Situation : chaussée de Waterloo, 846

Objet : installer une bâche artistique sur un pignon, dans le contexte du projet "Art in Town"

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43121-2016 introduite le 03/11/2016 par la S.P.R.L. Melville Investment c/o Madame Joanna Hasson et visant à installer une bâche artistique sur un pignon, dans le contexte du projet "Art in Town" sur le bien sis chaussée de Waterloo, 846;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12 au 19/12/2016 inclus et:

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/11/2016 : dépôt de la demande;

15/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/12 au 19/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, tant du point de vue des affectations que des gabarits;
- Le pignon de l'immeuble est très visible, vu le recul d'implantation du garage automobile voisin;
- L'immeuble n°846, sur lequel porte la demande, présente une vitrine d'angle, mais le pignon au-dessus de la vitrine est aveugle;
- Le bâtiment de gauche est implanté en recul et à un gabarit bas R+T, ce qui laisse une vue importante vers ce pignon;

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

- La mise en œuvre du projet "Art in Town" qui consiste à embellir des pignons apparents par la pose, à durée limitée, d'œuvres d'art choisies au terme d'un concours,
- La pose d'une bâche présentant une œuvre d'art sur le pignon situé chaussée de Waterloo, 846;

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

- en matière de programme :

- la pose d'une bâche sur le pignon présentant une œuvre d'art;
- selon la note explicative, la toile reste accrochée pour une durée de 6 mois. A l'issue des 6 mois, le projet "Art in Town" prévoit le remplacement de l'œuvre suite à un nouveau concours organisé pour chaque pignon;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le pignon disponible présente deux gabarits : R+1+T et R+1;
 - la partie R+1+T se développe à partir du 1^{er} étage, au-dessus de la vitrine d'angle;
 - La partie R+1 est située à l'arrière et se développe depuis le rez-de-chaussée;
 - la bâche épousera ces dimensions à partir de la dalle du 1^{er} étage;
 - la bâche est visible dans la perspective de la chaussée en direction de Waterloo;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande respecte l'accord du Collège quant à la taxe communale sur les supports de publicité commerciale visible de la voie publique;
 - le projet propose de placer les logos à droite du pignon, à mi-hauteur de celui-ci. Il y a lieu de les placer dans le coin inférieur droit afin de laisser la prédominance de la superficie du pignon à l'œuvre;
 - la demande ne précise pas la superficie totale de ces inscriptions par rapport à la dimension de la bâche;
 - pour ne pas minimiser le triple objectif du projet Art in Town d'embellir la ville, de démocratiser l'art en donnant au citoyen un accès spontané à de nouvelles découvertes artistiques et de donner l'opportunité à de jeunes artistes de se faire connaître en exprimant leur créativité sur un canevas jusqu'alors inexploité, il y a lieu de limiter l'ensemble de ces inscriptions à 10% de la surface de la bâche, au profit de l'œuvre artistique, afin de respecter le caractère marginal des inscriptions;
 - en cas d'arrêt du projet "Art in Town" sur ce pignon, la structure portant la bâche sera retirée dans un délai de 1 mois;

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

- application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas), en ce que le PPAS précise que *les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peinte dans des tons clairs. Ceci est valable pour toute façade ou partie de façade latérale ou arrière qui serait visible des artères.*
L'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants.
L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs.
 Le projet déroge en ce que l'objectif du PPAS ne sera pas assuré,
 Cependant que la demande répond à un autre objectif d'habiller les pignons aveugles avec des œuvres d'art;

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

- Solliciter la dérogation au PPAS, article 3.4;
- Placer tous les logos et le nom de l'œuvre dans le coin inférieur droit de la bâche;
- Limiter ces inscriptions à maximum 10% de la superficie de la bâche;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que les logos du (des) sponsor(s) doivent être déplacés;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dimension de l'ensemble des logos doit être réduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, la demanderesse 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 en 6 exemplaires;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas

échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;

- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Condition du permis :

En cas d'arrêt du projet "Art in Town" sur ce pignon, la structure portant la bâche sera retirée dans un délai de 1 mois.

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 (Direction de l'Urbanisme).

La B.D.U. Direction des Monuments et des Sites s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/01/2017
objet n° 06

Dossier 16-43058-2016 - Enquête n° 263/16

Demandeur : Madame Gerda Hermans - Urban & Build S.A.

Situation : rue Beeckman, 56

Objet : transformer et diviser une maison unifamiliale en 3 appartements

AVIS

La Commission reporte son avis dans l'attente d'une visite sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/01/2017
objet n° 07

Dossier 16-42986-2016 - Enquête n° 255/17

Demandeur : Monsieur et Madame Francis et Anna Fay-Barnett

Situation : Dieweg, 180

Objet : fermer une terrasse couverte et mettre en conformité l'extension du garage et son aménagement en chambre, la création d'un car-port, la couverture de la piscine et l'aménagement des combles d'une villa 4 façades

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42986-2016 introduite le 28/07/2016 par Monsieur et Madame Francis et Anna Fay-Barnett et visant à fermer une terrasse couverte et mettre en conformité l'extension du garage et son aménagement en chambre, la création d'un car-port, la couverture de la piscine et l'aménagement des combles d'une villa 4 façades sur le bien sis Dieweg, 180;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 5/12 au 19/12/2016 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/07/2016 : dépôt de la demande;

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

23/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/12 au 19/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel;
- La parcelle est située proche de l'angle du Dieweg et de l'avenue Wolvendael, où se situe l'ancien terminus du tram 92;
- La maison n°180 sur laquelle porte la demande est située sur une large parcelle à l'arrière des villas n°s178, 182 et 184;
- Le fond de la parcelle est limitrophe à la zone du Parc Wolvendael;
- La maison est implantée en fond de parcelle. A l'avant de celle-ci se situe un garage et une piscine construits illicitement;
- Les 3 maisons situées à front de rue sont distantes de la maison de fond de ± 40mètres;
- Les parcelles sont bordées de haies vives;

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

- mettre en conformité :
 - la construction d'un garage avant 1971;
 - l'aménagement des combles en 1994;
 - la construction d'une piscine entre 1971 et 1996;

- le changement d'utilisation de l'ancien garage en chambre en 2001;
- la couverture de la piscine avant 2004;
- l'extension de l'ancien garage avant 2004;
- la réduction de la zone de manœuvre au profit du jardin entre 2004 et 2012;
- la fermeture d'une terrasse couverte du 1^{er} étage, par des châssis à poser entre les colonnes;

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

- la demande vise essentiellement la mise en conformité de travaux réalisés en zone de jardin;
- les dates des travaux sont déduites de la note explicative et de l'historique des photos aériennes;

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

- en matière de programme :
 - la construction d'un garage avant 1971, couvert par une toiture plate, situé dans l'angle SO de la parcelle;
 - l'aménagement des combles en 1994 en salle de jeux, en chambre et en salle de bains;
 - la construction d'une piscine avant 1996;
 - le changement d'utilisation de l'ancien garage situé au rez-de-chaussée de la villa en chambre en 2001;
 - la couverture de la piscine avant 2004;
 - l'extension de l'ancien garage avant 2004;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension latérale de gauche maintient une zone latérale suffisante de ± 9,50 mètres. Ce volume est couvert par une toiture à 3 versants qui s'harmonise avec le bâti principal;
 - le garage en bois est situé dans l'angle SO de la parcelle, à l'arrière de la maison n°178 qui comprend plusieurs arbres en zone de jardin;
 - la piscine est située dans l'angle SE de la parcelle à l'arrière de la maison n°184 et est séparée du jardin 178 par une double haie vive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de manœuvre à gauche de la maison a été réduite et aménagée en jardin et en potager avant 2004;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle comprend un garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - une citerne est située à l'arrière de la maison;
- en matière de matériau :
 - les châssis sont proposés en bois. L'absence de batée entraîne une importante largeur des montants, ce qu'il y a lieu de réduire en proposant des châssis en acier, afin de pas présenter des largeurs de profil plus importantes que les parties visibles des châssis de la maison;

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'ilots) :

- La parcelle reste largement plantée et l'aménagement a été amélioré par la réduction de la zone de manœuvre au profit du jardin;
- La piscine est protégée par les haies vives;
- Le volume de la villa a été augmenté en respectant le style architectural;

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

- Proposer des châssis en acier afin de réduire la largeur des profils;

- Soumettre au Collège avant délivrance le détail des profils et des modes de fixation des châssis à poser sans batée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que la largeur des profils doit être réduite;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la pose des châssis sans batée impose de réduire la largeur des profils;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

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 11/01/2017
objet n° 08

Dossier 16-43124-2016 - Enquête n° 261/16

Demandeur : Monsieur Filip Van Landeghem - Colim S.C.R.L.

Situation : rue Egide Van Ophem, 50

Objet : placer un nouveau totem Bio-planet à l'entrée du parking

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43124-2016 introduite le 07/11/2016 par la S.C.R.L. Colim, c/o Monsieur Filip Van Landeghem, visant à placer un nouveau totem Bio-planet à l'entrée du parking sur le bien sis rue Egide Van Ophem, 50;

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

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 39, §2 du Titre VI du RRU;

Considérant que la demande de dérogation auprès du Fonctionnaire délégué est requise 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 :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière d'emprise du projet;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2016 au 19/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/11/2016 : dépôt de la demande;

06/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/12/2016 au 19/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/01/2017 : 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 des volumétries très différenciées entre les bâtiments de la zone de forte mixité en plein développement et ceux des maisons mitoyennes groupées du tissu bâti plus ancien;
- Dans ce quartier, la rue Egide van Ophem est emblématique de cette situation;
- L'immeuble commercial du "Bio-planet", sur lequel porte la demande, a fait l'objet d'un permis de bâtir n°16-41441-2013 en cours de finition :
 - Il est implanté dans le tournant de la rue, avec un important recul par rapport à la voirie et dispose d'espaces de parking dont l'entrée unique est située devant l'immeuble;
 - Sa zone de recul est également paysagère et cache les parkings via des jeux de talus;
- L'immeuble mixte à droite de la parcelle est également implanté avec recul par rapport à la voirie;

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

- Elle conserve tant le programme commercial de la parcelle que son bâti, ses parkings et ses aménagements paysagers;
- Elle vise, vu l'implantation en recul du commerce et sa situation dans le tournant de la rue, à implanter un totem en zone de recul à l'entrée du parking;

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

- Vu la note explicative jointe au dossier pour justifier la demande, le projet permet à la fois de signaler le commerce et l'entrée de son parking, ce qui limite le nombre de panneaux le long de l'espace public;
- La demande est conforme au RRU et présente des dimensions nettement plus réduites que celles autorisées par celui-ci;
- Le projet déroge au RCU en terme d'emprise au sol de plus de 1 mètre en largeur, mais présente un impact volumétrique également moindre que celui permis (hauteur de 4 mètres au lieu de 5 mètres) : les proportions de l'enseigne mise sur poteau restent en équilibre avec le grand développement de la zone de recul et son aménagement paysager;

Considérant qu'au regard du moti des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation au RCU, le projet est acceptable en raison :
 - de l'implantation et du gabarit du commerce avec un grand recul par rapport à la voirie et dans le tournant de la rue Egide Van Ophem;
 - de l'implantation du totem à l'entrée du parking, ce qui limite le nombre de panneaux en espace public et répond au bon aménagement des lieux;
 - de la moindre hauteur du totem que celle permise (4 au lieu de 5 mètres);
 - de la présence d'une zone paysagère importante en zone de recul du projet;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- Les avis des Services communaux du permis en vigueur restent d'application;

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 RCU, article 18, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/01/2017
objet n° 09

Dossier 16-42973-2016 - Enquête n° 187/16

Demandeur : Messieurs Youssef et Houssine Skalli Houssaini

Situation : rue Meyerbeer, 163 - chaussée d'Alseberg, 374

Objet : rehausser l'immeuble de deux niveaux pour créer un duplex 3 chambres + 126/1 du CoBAT

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42973-2016 introduite le 14/07/2016 par Messieurs Youssef et Houssine Skalli Houssaini, modifiée en application de l'article 126/1 al. 3 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), et visant initialement à rehausser l'immeuble de deux niveaux pour créer un duplex 3 chambres sur le bien sis rue Meyerbeer, 163 - chaussée d'Alseberg, 374;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial 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 particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- 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 :
 - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : 1° et 2°;
 - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - Art. 6 Toiture (hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/09/2016 au 19/09/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/07/2016 : dépôt de la demande;

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

05/09/2016 au 19/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme;

14/12/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de concertation;

11/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 26/08/2016 et joint à la demande;

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

- L'immeuble de commerce et de logements est implanté en ordre fermé et à l'alignement, à l'angle de la rue Meyerbeer et de la chaussée d'Alseberg;

- Le bien faisant l'objet de la demande présente un rez commercial et 3 étages, lesquels abritent 3 logements de 2 chambres à coucher, bénéficiant d'un accès distinct de celui du commerce. La construction présente de belles qualités architecturales représentatives de son époque de construction (début 1930);
- L'immeuble voisin de gauche (chaussée d'Alseberg) présente 2 niveaux de plus et une toiture à versants, tandis que l'immeuble voisin de droite (n° 161 rue Meyerbeer) présente un niveau de moins et est entièrement résidentiel;
- La cage d'escalier commune est implantée en façade avant, le long de la limite mitoyenne de droite (rue Meyerbeer);
- La parcelle est entièrement bâtie, du fait de sa localisation sur un angle de rues. Un aéraut du côté de l'immeuble mitoyen de droite permet l'apport de lumière naturelle au centre des logements;

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

- La transformation et l'extension de l'immeuble par l'ajout de 2 étages et d'un édicule, afin d'y aménager un logement supplémentaire duplex de 3 chambres à coucher et une terrasse supérieure;

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

- Le projet tire parti d'un important mur pignon en attente de construction du côté de la chaussée d'Alseberg, afin de pouvoir étendre le bâtiment. Toutefois, les options du projet ne tiennent pas compte de la rupture de gabarit entre le bien et l'immeuble voisin de droite situé rue Meyerbeer;
- Le projet propose un logement supplémentaire de 3 chambres à coucher présentant de belles qualités d'habitabilité et des espaces extérieurs d'agrément;
- Le projet s'inscrit en reculs successifs à l'angle des 2 rues. Toutefois, il engendre d'importantes modifications au mur mitoyen de droite, ce qui reporte l'expression du mur pignon en attente du côté de la rue Meyerbeer, alors que cette voirie présente une typologie plus étroite que la chaussée d'Alseberg;

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

- Le projet conserve les registres inférieurs de la façade existante, laquelle présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales. Toutefois, le gabarit supplémentaire ne s'inscrit pas en retrait franc par rapport à la chaussée d'Alseberg, afin de pouvoir se raccorder au mieux au mur pignon en attente de ce côté;
- Le projet de rehausse, très important et assimilé à 3 niveaux supplémentaires, engendre un déséquilibre de proportions entre l'immeuble existant et son extension;
- L'aménagement de la terrasse supérieure engendre d'importantes rehausses de murs mitoyens du côté de la rue Meyerbeer, ce qui n'est pas souhaitable, compte tenu des spécificités des lieux, des différentes typologies de bâtis et de l'enfermement de l'angle des 2 voiries;
- La typologie du projet d'extension propose une multitude de registres et de matériaux, ce qui conduit à une perte de lisibilité de l'ensemble et à un respect des hiérarchies architecturales;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet :
 - S'inscrit en rupture dans le traitement de l'angle des 2 rues, dont la typologie du bâti est relativement cohérente, tout en tenant compte de la rupture d'échelle entre la voirie régionale que représente la chaussée d'Alseberg et la rue Meyerbeer, plus résidentielle;

- Opte pour la création d'un gabarit supplémentaire opérant des retraits successifs, mais qui a tendance à déséquilibrer l'ensemble bâti, notamment en ce qui concerne les proportions de l'extension, par rapport à la construction existante. Une volumétrie plus cohérente pourrait s'envisager en supprimant la terrasse supérieure et son accès et ce, notamment en vue de limiter les rehausses de murs mitoyens du côté de la rue Meyerbeer. Dans cette même optique, le projet doit se limiter en ce qui concerne les rehausses de niveaux en se limitant à un niveau, voire une extension minimale complémentaire. Dès lors, l'aménagement d'un logement en duplex de 3 chambres à coucher intégrant le 3^{ème} étage pourrait s'envisager;
- Opte pour une extension dont le langage architectural est complexe et nécessite d'être davantage épuré, compte tenu des caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'immeuble existant;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet :
 - S'inscrit au droit de la construction existante, qui s'implante sur un angle, et maintient l'aérot continu. Toutefois, l'extension impactera de manière négative l'apport d'éclairage naturel au cœur de l'immeuble et l'ensoleillement de l'ilot;
 - Accentue le manque d'ensoleillement au cœur de l'ilot, plus particulièrement au niveau de l'immeuble voisin n° 161 de la rue Meyerbeer;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant), la demande :
 - Prévoit une rehausse de gabarit à toiture plate du côté de l'immeuble voisin de la chaussée d'Alseberg, lequel présente une toiture Mansart de ce côté. Dès lors la hauteur de façade de ce côté dépasse la hauteur de la corniche de la maison voisine, mais s'aligne à la pente du Mansart, ce qui ne peut se justifier le long de cette large chaussée, au vu du caractère particulier de cet ensemble de constructions;
 - Prévoit l'aménagement de 2 étages supplémentaires, rehaussés par un édifice donnant accès à la terrasse supérieure, du côté de la rue Meyerbeer. Ce gabarit, marquant de manière trop proéminente l'angle, a tendance à enclaver l'immeuble voisin de droite (n° 161, rue Meyerbeer), ce qui ne peut se concevoir. Il s'indique de réduire significativement le volume de la rehausse, voire renoncer à l'ajout d'une unité de logement;
 - S'inscrit de manière très visible dans les perspectives urbaines de la chaussée d'Alseberg;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande :
 - Propose une rehausse très importante de l'immeuble du côté de la rue Meyerbeer, notamment en optant pour l'aménagement d'une terrasse supérieure et d'une cage d'escalier superposée à l'existant. Cet aspect du projet ne peut se justifier compte tenu des spécificités des lieux évoquées plus avant. Il s'indique dès lors de réduire significativement le gabarit de l'extension du côté de la rue Meyerbeer;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande telle que présentée ne répondait pas au bon aménagement des lieux et ne peut se concevoir;

Considérant que les modifications requises dépassaient le cadre de l'application de l'article 191 du CoBAT;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par les demandeurs en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 14/12/2016 :

Considérant que les modifications apportées à la demande initiale visent à :

- Limiter le gabarit de l'extension tout en conservant le programme de la demande initiale, en :

- Augmentant le recul en façade du côté de la rue Meyerbeer, en plaçant l'escalier reliant le 4^{ème} et le 5^{ème} étages dans le volume, ce qui réduit de manière significative l'impact de la construction;
- Reculant davantage la façade du 5^{ème} étage et en végétalisant la toiture plate de l'extension inférieure;
- Diminuant la superficie accessible de la terrasse supérieure et en supprimant toute construction haute à cet endroit. La zone non accessible de la terrasse sera végétalisée et le garde-corps est maintenu en verre;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- Le projet tire parti d'un important mur pignon en attente de construction du côté de la chaussée d'Alseberg, afin de pouvoir étendre le bâtiment. Les options du projet modificatif tiennent davantage compte de la rupture de gabarit entre le bien et l'immeuble voisin de droite situé rue Meyerbeer;
- Le projet propose un logement supplémentaire de 3 chambres à coucher, présentant de belles qualités d'habitabilité et des espaces extérieurs d'agrément de superficies minimales;
- Le projet s'inscrit en reculs successifs à l'angle des 2 rues. Toutefois, il engendre peu de modifications au mur mitoyen de droite, du côté de la rue Meyerbeer, amorçant cette voirie présentant une typologie plus étroite que la chaussée d'Alseberg;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- Le projet conserve les registres inférieurs de la façade existante, laquelle présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales. Le gabarit supplémentaire ne s'inscrit en retrait franc par rapport à la chaussée d'Alseberg, afin de pouvoir se raccorder au mieux au mur pignon en attente de ce côté et de limiter tout impact tant envers les perspectives urbaines que vers l'intérieur de l'ilot;
- Le projet de rehausse, de 2 niveaux supplémentaires inscrits en retraits successifs, s'inscrit davantage en équilibre de proportions entre l'immeuble existant et son extension;
- L'aménagement de la terrasse supérieure demeure toutefois invasif compte tenu de la terrasse inférieure, tant au 4^{ème} qu'au 5^{ème} étage. De plus, son aménagement engendre la création d'un escalier d'accès au droit de l'aérot central, qu'il s'indique de conserver en l'état afin de garantir les bonnes qualités d'habitabilité des logements inférieurs;
- La typologie du projet d'extension modifié propose une rationalisation de registres et de matériaux, ce qui permet de conserver la lisibilité de l'ensemble et le respect des hiérarchies architecturales de cet immeuble d'angle présentant de belles qualités patrimoniales;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet :
 - S'inscrit dans le traitement de l'angle des 2 rues, dont la typologie du bâti est relativement cohérente, tout en tenant compte de la rupture d'échelle entre la voirie régionale que représente la chaussée d'Alseberg et la rue Meyerbeer, plus résidentielle;
 - Opte pour la création d'un gabarit supplémentaire opérant des retraits successifs sur 2 niveaux, tout en conservant l'équilibre de l'ensemble bâti, notamment en ce qui concerne les proportions de l'extension, par rapport à la construction existante. La demande modificative propose une volumétrie plus cohérente et limite les rehausses de murs mitoyens du côté de la rue Meyerbeer. Dans cette même optique, le projet modifié réduit l'extension de 1 niveau et accentue de manière

significative les retraits successifs depuis les façades. L'aménagement d'un logement en duplex de 3 chambres à coucher au sein de la rehausse de 2 niveaux permet de compléter l'offre de logements en matière de typologie, dans cet immeuble d'angle situé en milieu urbain relativement dense;

- Opte pour une extension au langage architectural davantage épuré, compte tenu des caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'immeuble existant;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet :
 - S'inscrit au droit de la construction existante, qui s'implante sur un angle, et maintient l'aérot continu. Toutefois, l'extension réduite impactera de manière très limitée l'apport d'éclairage naturel au cœur de l'immeuble et l'ensoleillement de l'ilot;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant), la demande :
 - Prévoit une rehausse de gabarit à toiture plate du côté de l'immeuble voisin de la chaussée d'Alseberg, lequel présente une toiture Mansart de ce côté. Dès lors la hauteur de façade de ce côté dépasse la hauteur de la corniche de la maison voisine, mais s'aligne à la pente du Mansart, ce qui peut se justifier le long de cette large chaussée, au vu du caractère particulier de cet ensemble de constructions;
 - Prévoit l'aménagement de 2 étages supplémentaires, de sorte à ne pas marquer de manière trop proéminente l'angle, ce qui évite d'enclaver l'immeuble voisin de droite (n° 161, rue Meyerbeer), ce qui peut se concevoir;
 - S'inscrit de manière intégrée dans les perspectives urbaines de la chaussée d'Alseberg;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande :
 - Propose une rehausse très réduite de l'immeuble du côté de la rue Meyerbeer. Cet aspect du projet peut se justifier compte tenu des spécificités des lieux évoqués plus avant;

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

- Renoncer à l'usage de la terrasse supérieure, conserver l'aérot en l'état et verduriser la toiture plate de l'immeuble;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension et d'ajout d'un logement supplémentaire peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que l'intervention sera davantage intégrée au contexte urbain dans laquelle elle s'inscrit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de l'extension sera réduit;
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, les demandeurs peuvent, de leur propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande;
- de modifier les formulaires en conséquence,

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

Les dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/01/2017
objet n° 10

Dossier 16-43072-2016 - Enquête n° 260/16

Demandeur : Monsieur Tadeuz Woinski - Houtbedijf Beyens & Co S.A.

Situation : rue Vanderkindere, 164

Objet : mettre en conformité le nombre de logements et créer une extension en toiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43072-2016 introduite le 30/09/2016 par la S.A. Houtbedijf Beyens & Co c/o Monsieur Tadeuz Woinski et visant à mettre en conformité le nombre de logements et à créer une extension en toiture sur le bien sis rue Vanderkindere, 164;

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

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 dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 en ce qui concerne les hauteurs de toiture et la largeur des lucarnes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2016 au 19/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/09/2016 : dépôt de la demande;

06/12/2016: accusé de réception d'un dossier complet;

05/12/2016 au 19/12/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 13/12/2016;

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 dense et en ordre continu;
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere comprend à cet endroit un ensemble d'immeubles mixtes de commerces au rez-de-chaussée et de logements à l'étage, à l'instar de l'immeuble de la demande;
- L'immeuble n°164, sur lequel porte la demande, comprend une grande vitrine commerciale au rez-de-chaussée et un accès séparé très étroit pour les logements de l'étage;
- La parcelle cadastrée division 1, Section B, n°277F26P0001, sur laquelle porte la demande, est entièrement couverte par le commerce du rez-de-chaussée;
- Le bien est situé à proximité immédiate de deux grandes surfaces et d'une galerie commerciale;

- Il a fait l'objet d'un permis récent n° 16-42351-2015 pour une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et de 2 appartements aux étages, avec création d'une lucarne conforme au RRU en façades avant et arrière;

Considérant qu'une demande de permis n°16-43106-2016 est également en cours et vise le changement d'affectation du commerce du rez-de-chaussée en HORECA, sans modification intérieure ou extérieure;

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

- Vise un nouvel aménagement des étages, l'ajout d'un logement dans les combles, via la création de 2 étages de grandes lucarnes en toiture, tant en façade avant qu'en façade arrière;

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

- Les nouveaux aménagements intérieurs des étages proposent un bureau séparé du séjour aux premier et deuxième étages : cette nouvelle organisation limite la taille du séjour, crée un espace fermé de mauvaises dimensions (soit 2mètres de largeur), ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- Les extensions en toiture proposées et en dérogation au RRU ne peuvent s'envisager :
 - Les grandes lucarnes n'assurent plus la lisibilité de la toiture et s'inscrivent comme deux étages supplémentaires, ce qui porte atteinte à cet immeuble au caractère patrimonial et datant d'avant 1932 (le premier permis dans les archives communales porte sur des annexes en 1930);
 - En conséquence, le logement supplémentaire ne se justifie pas et il y a lieu de respecter le permis en vigueur n°16-42351-2015, dont une des conditions était de limiter le nombre de logements et de créer un duplex entre le deuxième étage et les combles, de sorte à offrir un logement pour une famille et une offre en logement plus diversifiée;

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

- en matière de programme :
 - le respect d'un immeuble mixte s'inscrit dans ce noyau commercial de quartier très dynamique et répond au bon aménagement des lieux;
 - la volumétrie envisagée est excessive par rapport à l'immeuble existant et ne peut justifier l'ajout d'un logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les grandes lucarnes envisagées pour augmenter le volume en toiture sont contraires au bon aménagement des lieux, tant par leur gabarit que le fait de créer deux étages de lucarnes, ce qui ne peut s'inscrire dans le tissu environnant;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le permis en vigueur comprend un local vélos/poussette au rez-de-chaussée derrière la cage d'escalier qu'il s'indique de conserver;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le dossier ne comprend pas d'avis du SIAMU;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (largeur des lucarnes), la demande est inacceptable en raison du manque d'équilibre entre la façade patrimoniale de cet immeuble et la création de véritables étages supplémentaires en toiture, vu la largeur envisagée des ouvrages ainsi que le fait de créer deux niveaux de lucarnes;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction et sa mise en conformité :

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

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/01/2017
objet n° 11

Dossier 16-43106-2016 - Enquête n° 256/16

Demandeur : Messieurs Simon et Salim Huzi - ORNINA S.P.R.L.

Situation : rue Vanderkindere, 164

Objet : changer l'utilisation d'un commerce en "Taverne - HORECA"

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43106-2016 introduite le 21/10/2016 par la S.P.R.L. ORNINA c/o Messieurs Simon et Salim Huzi et visant à changer l'utilisation d'un commerce en "Taverne - HORECA" sur le bien sis rue Vanderkindere, 164;

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

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 l'enseigne devra se conformer aux articles 36 et 37 du Titre VI du RRU;

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

- o motifs inhérents au CoBAT :
- 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 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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2016 au 19/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/10/2016 : dépôt de la demande;

23/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/12/2016 au 19/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que l'avis du SIAMU du permis d'urbanisme en vigueur n°16-42351-2015 reste d'application, vu le maintien de répartition entre le commerce et les logements;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense et en ordre continu;
- o Dans ce quartier, la rue Vanderkindere comprend à cet endroit un ensemble d'immeubles mixtes de commerces au rez-de-chaussée et de logements à l'étage, à l'instar de l'immeuble de la demande;
- o L'immeuble n°164, sur lequel porte la demande, comprend une grande vitrine commerciale au rez-de-chaussée et un accès séparé très étroit pour les logements de l'étage;
- o La parcelle cadastrée division 1, Section B, n°277F26P0001, sur laquelle porte la demande, est entièrement couverte par le commerce du rez-de-chaussée;

- Le bien est situé à proximité immédiate de deux grandes surfaces et d'une galerie commerciale;

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

- La demande vise le changement d'affectation d'un commerce en HORECA, sans modification intérieure ou extérieure;
- Le plan indique l'implantation de sanitaires inhérents au projet, mais pas le système de hotte, ni les enseignes prévues;

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

- Le programme de changement d'affectation d'un commerce en HORECA s'inscrit dans un noyau commercial de quartier très dynamique;
- La demande se situe au milieu du noyau et à proximité directe de grandes surfaces et d'une galerie commerçante;
- Les plans visent un aménagement intérieur sans possibilité de terrasse en intérieur d'îlot, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- Les documents ne renseignent pas la sortie de hotte et les enseignes prévues et il s'indique que :
 - La sortie de hotte se fasse en toiture mais que l'extracteur soit intégré au bâti existant;
 - Les futures enseignes devront être conformes au RRU, Titre VI articles 36 et/ou 37;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'ouverture d'un HORECA, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison du RCU et se justifie notamment par :
 - Le liseré commercial et le dynamisme de ce noyau commercial de quartier;
 - La situation du bien en face d'un grand commerce et à côté de l'entrée d'une galerie commerçante donnant accès à un autre grand commerce;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale et que les enseignes devront se conformer aux articles 36 et 37 du Titre VI du RRU;
- La sortie de la hotte devra se faire en toiture, mais les moteurs d'extraction devront être intégrés au bâti existant et répondre aux normes de bruit;

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 de mise en œuvre émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 11/01/2017
objet n° 12

Dossier 16-43180-2016 - Enquête

Demandeur : Monsieur Marc Lejeune - Institut Royal des Sourds et Aveugles A.S.B.L.

Situation : chaussée de Waterloo, 1512

Objet : PERMIS ECOLE : rénover, reconstruire et étendre un centre d'hébergement et de jour

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43180-2016 introduite le 11/05/2016 par l'A.S.B.L. Institut royal des Sourds et Aveugles c/o Monsieur Marc Lejeune et visant, dans le cadre du "Plan Ecoles", à rénover, à reconstruire et à étendre un centre d'hébergement et de jour sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1512;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, le long d'un espace structurant et pour partie en zone de servitude autour des bois et de la forêt;

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :

Que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT;

Qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1^{er} du CoBAT;

Que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");

Considérant que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences, jointe à la demande;

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, relative aux actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'ilots;
 - application de la prescription particulière n°8.4 du plan régional d'affectation du sol, relative à la modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics;
 - application de la prescription particulière n°16, alinéa 2 du plan régional d'affectation du sol, relative aux actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 30 et 60 mètres de la limite de la forêt;
- Motif inhérent au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 8 du Titre I - hauteur d'une construction isolée;
- Motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°24);
 - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149, al.2 du CoBAT);

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/05/2016 : dépôt de la demande à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles-Développement urbain;

26/05/2016 et 10/08/2016 : dépôt de compléments de dossier;

07/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/12/2016 : courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à émettre son avis dans le cadre des articles 197/2 et 197/3 du CoBAT;

09/12/2016 : réception de ce courrier par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

Considérant que l'enquête publique est organisée selon les modalités définies par le "Plan Ecoles";

Considérant que le Fonctionnaire délégué envisage la mise à l'ordre du jour de la demande à la séance de la Commission de concertation du 11/01/2017;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins est invité à émettre son avis dans un délai qui se termine avant la tenue de la Commission de concertation et sans avoir pu prendre connaissance des résultats de l'enquête publique;

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

○ l'avis du Service Vert sollicité le 14/12/2016;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie - Mobilité, sollicité le 14/12/2016;

Considérant que l'avis de l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

○ Bruxelles-Environnement (avis demandé le 07/12/2016);

Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas été et joint aux documents annexés à la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins;

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 des commerces, des entreprises, des équipements et des logements;

○ Le site de l'I.R.S.A. est bordé au Sud par la Forêt de Soignes, à l'Est par le square van Bever et par une grande parcelle bâtie d'immeubles à appartements de faible densité et à l'Ouest par la chaussée de Waterloo;

○ Il comprend des nombreux bâtiments tous dédiés soit à l'enseignement, au logement (internat) ou aux services de l'institution, étagés dans le jardin permettant des vues dégagés vers le "château", vieille demeure emblématique;

○ L'I.R.S.A. est le plus grand centre francophone d'enseignement et d'éducation pour personnes atteintes de troubles de la vue, de l'ouïe, du langage ou instrumentaux. Un tiers des personnes qui le fréquentent sont polyhandicapés;

○ Plus de 1.000 personnes âgées de 0 à 21 ans fréquentent le site quotidiennement;

○ La chaussée de Waterloo comprend à cet endroit le bout du pôle commercial très dynamique du Fort Jaco;

○ La parcelle présente un couvert végétal de parc de près de 5 hectares, dans lequel s'implantent diverses zones de jeux;

○ Le bâtiment faisant l'objet de la demande s'implante près de la limite de la Forêt de Soignes, à proximité directe de la petite drève de Groenendael. Il est parallèle à :

– celui de l'école secondaire, implanté à front de chaussée,

– celui de l'école fondamentale situé en intérieur d'ilot, en fond de parcelle et du côté du "square Van Bever",

○ Sur la carte du plan régional d'affectation du sol, la petite drève de Groenendael est affectée au réseau des voiries jusqu'à hauteur du bâtiment sur lequel porte la demande, où la limite de la forêt s'aligne sur la limite du site scolaire;

○ Le bâtiment sur lequel porte la demande est un bâtiment, dit "Aubier", de 2 niveaux qui se développe en longueur et d'Ouest en Est le long de la limite de la forêt et à ± 5,50 mètres de celle-ci, hormis le dernier volume, d'un niveau, affecté à la menuiserie et bâti jusqu'à la limite de la forêt;

○ De faible profondeur (7,60 mètres), son plan se compose, par niveau, de deux espaces de vie, occupants les abouts de l'immeuble, et de chambres;

- Ces espaces sont desservis, du côté de la façade Nord, par un vaste couloir compartimenté à mi-parcours et relié aux cages d'escalier situées chacune à une de ses extrémités, ces espaces de circulation articulant en plusieurs volumes la façade située du côté de l'intérieur du site;
- Son aspect extérieur est celui d'un bâtiment fonctionnel aux maçonneries en blocs de béton peintes en blanc et aux châssis en bois, présentant peu de qualités architecturales;

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

- Le programme du projet vise :
 - à faire face aux besoins croissants en termes de centre de jour et d'hébergement pour personnes polyhandicapées adultes;
 - à porter pour ce faire la capacité d'hébergement de 22 à 30 lits;
 - à faire face aux besoins de mise en conformité des locaux aux normes de confort actuel;
 - à répondre à une dégradation croissante et importante des locaux de l'institution;
- Le plan proposé comporte la rénovation et l'extension du bâtiment pré-décrit, ainsi que la construction d'une nouvelle aile, située du côté de l'intérieur du site;
- La rénovation et l'extension du bâtiment existant :
 - supprime l'annexe sur un niveau à usage d'atelier de menuiserie;
 - complète les redans et volumes articulés de la façade Nord de sorte à créer un volume monolithique d'une profondeur de 12,20 mètres, au plan organisé sur base d'une distribution centrale, maintenant les espaces de vie dans les abouts du bâtiment et le dotant de chambres confortables et équipées;
 - se complète d'une isolation thermique par l'extérieur;
- La nouvelle construction :
 - est reliée au bâtiment existant par le sous-sol;
 - est implantée, en raison du relief descendant vers l'intérieur de la propriété, à un niveau plus bas, de sorte que son volume sur deux niveaux culmine 2,30 mètres moins haut que la rive du bâtiment existant;
 - s'implante à plus de 30 mètres de la limite de la forêt, là où la petite drève de Groenendael est affectée en réseau viaire par le plan régional d'affectation du sol;
 - s'organise, en plan, autour d'une entrée centrale agrémentée d'un patio;
 - comporte, au niveau auquel on y accède, les bureaux d'administration, les ateliers, un espace de séjour, un espace de soins, les locaux techniques et sanitaires;
 - comporte un second niveau de moindre emprise, la partie bâtie de ce niveau se situant du côté de l'intérieur de la propriété, à des distances de 33 à 39 mètres à compter de la limite de la forêt;
 - est proposée avec une toiture végétalisée extensive, de nature à assurer une bonne intégration à proximité de la forêt et à jouer un rôle positif dans la gestion des eaux pluviales;

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

- La localisation du bâtiment existant à proximité directe de la limite de la forêt est une forte contrainte, eu égard à la zone de servitude non aedificandi longeant le pourtour de la forêt, et le projet vise, par sa volumétrie et l'implantation de ses volumes, à respecter le prescrit du plan régional d'affectation du sol;
- Le projet supprime notamment le bâti à usage d'atelier, mitoyen à la forêt, au profit d'aménagement d'abords plantés;
- En raison du relief, le nouveau bâtiment :
 - sera peu visible de la forêt, étant moins haut que le bâtiment existant et caché par celui-ci pour sa majeure partie;
 - sera ancré au sol dans le respect de son relief et relié au bâtiment existant dans une architecture sobre à dominante horizontale aux façades enduites (ton clair) et aux menuiseries de teinte gris moyen;

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

- en matière de programme :
 - le projet répond à une demande sociétale croissante;
 - il vise à doter l'institution d'espaces confortables, en nombre suffisant et en bon état technique;
 - les cadres relatifs aux données de densité de l'annexe 1 se limitent à celles des bâtiments sur lesquels porte le projet;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet reste de gabarit peu élevé à proximité de la forêt;
 - le gabarit du nouveau bâtiment est compatible avec celui du château;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose une toiture verte extensive;
 - il libère les emprises des constructions contiguës à la forêt;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne renseigne que les 3 emplacements situés à proximité directe des bâtiments sur lesquels il porte;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet se situe à proximité directe d'une zone de protection rapprochée des captages de la forêt;
 - le projet ne comporte pas de plan d'égouttage, lequel devra se conformer aux conditions qu'émettra le Service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet est qualitatif, tant en matière architecturale et d'intégration au site qu'en matière de locaux qu'il mettra à disposition des usagers de l'institution;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidences (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :
 - la demande a fait l'objet d'un rapport d'incidences environnementales réputé complet par la cellule "incidences" de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain;
 - par son implantation et son gabarit, le projet limite les nuisances et restitue un espace de pleine terre en contiguïté avec la forêt;
- dérogation à l'art.8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - la nouvelle construction est moins haute que le château, situé au Nord, et le gabarit du bâtiment à rénover reste inchangé;
 - en raison du relief, le projet de nouveau bâtiment (R+ recul) est sensiblement moins haut que le bâtiment existant à rénover;
 - il en découle que la demande n'est pas dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme sur cet aspect;
- application de la prescription particulière 16.a12 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) :
 - le bâtiment à rénover se situe à moins de 30 mètres de la limite de la forêt;
 - le projet démolit des annexes (menuiserie) situées entre le volume principal et la limite de la forêt et y restitue une zone de pleine terre;
 - le nouveau bâtiment s'implante à plus de 30 mètres de la limite de la forêt constituée par la limite Sud de la petite drève de Groenendael;
 - son étage partiel s'écarte encore davantage de la limite de la forêt;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - l'intérieur de l'ilot est particulier, en ce que l'ilot est immense et est constitué pour une bonne partie par la Forêt de Soignes;

- le projet vise à situer la nouvelle construction du côté de l'intérieur de la propriété, qui présente une typologie de grand parc planté de grands arbres et aménagé de pelouses, de massifs buissonnants et de terrains de sport complémentaires à la fonction sociale de l'institution;
- application de l'art. 149 al.2 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - le projet vise à minimiser les nuisances;
 - pour plusieurs aspects à prendre en compte, il ne présente aucun impact négatif;
 - à certains égards, il améliore la situation;
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant), la demande :
 - propose la rénovation d'un bâtiment sans en changer le gabarit ou la typologie, mais en améliorant sensiblement l'esthétique des façades;
 - propose la construction d'un nouveau bâtiment qui s'intégrera au gabarit et à l'esthétique de ce bâtiment rénové;
 - s'implante à proximité du château dans un gabarit inférieur à la hauteur de corniche de celui-ci;

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

1. renseigner la totalité du bâti et des emplacements de stationnement dans les données de densité renseignées dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme,
2. se conformer aux conditions qui seront émises par les services techniques communaux (Service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle et Service Vert de la Commune d'Uccle),

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