

Séance du 18 janvier 2017 / Zitting van 18 januari 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 253/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.130-16 (art.177)
Situation : Rue de Verrewinkel de 3 à 96
Demandeur : Administration communale d'Uccle –
Service Technique de la Voirie
(construire une passerelle cyclo-piétonne au-dessus de la ligne de chemin de fer (n°124-Schaerbeek-Hall), aménager la voirie de l'entrée du Lycée Français à l'entrée du parc de la Sauvagère, abattre 24 arbres et planter 25 arbres)
- 2) 265/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.062-2016
Situation : Chaussée d'Alseberg 739
Demandeur : ATLANTIS sprl (M. et Mme Amouzou et Vandevorst)
(changer l'utilisation d'un commerce en 2 appartements et construire une maison en intérieur d'îlot)
- 3) 264/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.090-16
Situation : Rue Xavier De Bue 20
Demandeur : M. et Mme CHOUIKH Karim et DESMETTRE Anne
(transformer un immeuble de bureau en maison uni-familiale)
- 4) 266/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.131-2016
Situation : Chaussée d'Alseberg 1312
Demandeur : Monsieur PARDO INIESTA Vicente
(transformer et étendre l'atelier-abri de jardin en fond de parcelle)
- 5) 267/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.032-2016
Situation : Rue du Bourdon 155
Demandeur : Monsieur PIRAUX Olivier
(démolir et reconstruire un abri de jardin)
- 6) 268/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.132-2016
Situation : Rue Emile Regard 30
Demandeur : Monsieur DEMEURE Quentin
(ajouter un étage en vue d'y inscrire un appartement 1 chambre supplémentaire)

± 12h00 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/01/2017
objet n° 01

Dossier 16-43130-2016 - Enquête n° 253/16

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

Situation : rue de Verrewinkel de 3 à 96

Objet : construire une passerelle cyclo-piétonne au-dessus de la ligne de chemin de fer n°26 de la SNCB, aménager la voirie de l'entrée du Lycée Français à l'entrée du parc de la Sauvagère, abattre 24 arbres et planter 25 arbres

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43130-2016 introduite le 10/12/2015 par l'Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie et visant à construire une passerelle cyclo-piétonne au-dessus de la ligne de chemin de fer (n°124-Schaerbeek-Hall), à aménager la voirie (rue de Verrewinkel) entre l'entrée du Lycée Français et l'entrée du parc de la Sauvagère, à abattre 24 arbres et à planter 25 arbres;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en réseau des voiries et longe la zone d'équipements d'intérêt collectif (Lycée Français), une zone mixte, une zone de parc (parc de la Forestière), une zone de cimetière (cimetière de Verrewinkel) et traverse, pour partie, la zone de chemin de fer;

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

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

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

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/12/2016 au 03/01/2017 inclus, la teneur de la réclamation et des observations introduites, ainsi que l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *une association de cyclistes émet un avis favorable sur le projet, mais émet des réserves sur les aspects suivants :*
 - *le choix du bois comme revêtement de sol;*
 - *le choix de la teinte ocre pour le revêtement des espaces de rencontre, ambiguë quant à la priorité de ces espaces aux piétons, lors que cette teinte caractérise les espaces dédiés aux cyclistes dans la majeure partie des aménagements à l'initiative de la Région de Bruxelles-Capitale;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/12/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain;

08/11/2016 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué;

09/11/2016 : courrier du Fonctionnaire délégué adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'organisation des mesures particulières de publicité ainsi que son avis en application de l'article 177 du CoBAT;

05/12/2016 au 03/01/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis en date du 25/02/2016;

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

- o Le projet de passerelle enjambe la ligne 26 de la SNCB et s'inscrit dans le quartier où se situe :
 - o au Nord-Ouest du chemin de fer, un premier tronçon de la rue de Verrewinkel en provenance de la vallée du Geleytsbeek, desservant, à proximité directe du projet, le Lycée Français, un site affecté aux activités d'un mouvement de jeunesse, des logements en construction, complétés de quelques unités à vocation économique;
 - o au Sud-Est du chemin de fer, le second tronçon de la rue de Verrewinkel, en direction de l'avenue de le Chênaie, entre le site classé du Parc de la Sauvagère et celui du cimetière du Verrewinkel;
 - o entre ces deux tronçons, un pont, ancien et aux rambardes en maçonneries, étroit, offrant une seule voie de circulation et aux trottoirs quasi inexistantes - peu confortable même pour le trafic, les maçonneries en sont régulièrement abîmées par les charrois de grands gabarits;
 - o dans les plans de développement et le plan régional d'affectation du sol, la localisation d'une halte ferroviaire dénommée "Lycée français", destinée à compléter le réseau des haltes du futur réseau RER et dont la mise en œuvre pourrait résoudre une bonne partie des problèmes de mobilité inhérents au développement et à la densification de cette partie du territoire;
 - o également dans les réflexions actuelles en termes de mobilité active, un tronçon du projet "RER vélo" aisément aménageable le long de la ligne 26 du chemin de fer, qui est repris dans les objectifs du PRDD (voir carte 04, modes actifs) et du schéma de développement Calevoet-Moensberg de la Commune d'Uccle;
- o Le pont existant étant très étroit, il ne permet pas une sécurité optimale pour les piétons et les cyclistes, se trouvant contraints d'emprunter l'espace dédié à la circulation automobile au trafic dense à toutes heures, et plus particulièrement durant les plages horaires d'arrivée et de départ de l'important site scolaire du Lycée Français;
- o Le projet sur lequel porte la demande vise à améliorer la situation et comporte une passerelle longeant le pont existant et inclut les aménagements d'espace public entre l'entrée du Lycée Français et l'entrée du parc de la Sauvagère;

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

- o La construction d'une passerelle cyclo-piétonne en métal (peinte en gris clair) au-dessus de la ligne de chemin de fer 26, complétée d'une structure en béton non visible;
- o L'aménagement de la voirie de l'entrée du Lycée Français à l'entrée du parc de la Sauvagère;
- o L'aménagement de deux espaces verts constituant les abords directs (placettes) des deux extrémités de la passerelle;
- o La mise en place d'une nouvelle gestion alternée de la circulation automobile (feux de signalisation placés de chaque côté du chemin de fer);
- o L'abattage de 24 arbres et la replantation de 25 arbres;

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

- o Le projet, dans son ensemble, propose un nouveau maillon de ballade verte mettant en évidence les modes de déplacements actifs des piétons et des cyclistes;

- Le projet propose une réflexion quant à la sécurité des usagers : l'attention des automobilistes quant à la nécessité d'aborder les lieux à vitesse réduite sera attirée grâce aux aménagements proposés (sol béton coloré, graphisme au sol inspirant le bois du plancher de la passerelle, etc.);
- Le projet propose un éclairage public des lieux (par technologie d'éclairage led, automatisé et prenant la forme de poteau "arbres"), composé suite à une réflexion basée sur le respect environnemental, l'économie d'énergie et la sécurité et qui veille de la sorte à s'intégrer dans l'image de son environnement direct et de sa biodiversité;

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

- Le projet prévoit la replantation de 25 arbres et la préservation d'un maximum d'arbres existants;
- En effet, les chênes seront élagués et structurés afin de leur donner un maximum d'ampleur dans le site de promenade et il en va de même pour quelques robiniers;
- Une attention particulière est apportée à la qualité paysagère de l'ensemble :
 - La placette située au Nord, du côté du Lycée Français, tout en étant un lieu de passage, est également un espace de détente - la végétation prévue sera d'une grande diversité et de forme spécifique (arbres à feuilles de couleurs et châtaigniers);
 - Pour bien différencier la circulation mécanique de cet espace piéton, un alignement de charmes soulignés par une haie basse d'arbustes à feuillage persistant est prévue;
 - En limite de la placette et du chemin de fer, une haie avec un maximum d'arbustes à feuillage persistant et coloré est prévue afin de limiter les vues sur l'espace ferroviaire;
 - Des plantes couvre-sols sont également prévues sur une partie de la placette;
 - Des plantations sont prévues sur la passerelle;
 - La placette située au Sud sera quant à elle pourvue d'un arbre remarquable (chêne rouge d'Amérique) en son centre;
- Un accès "Infrabel" est esquissé aux plans et figure une des possibilités d'aménager l'accès aux quais de la future halte RER du chemin de fer;
- Même si cet accès via un escalier et un ascenseur pour personnes à mobilité réduite ne fait pas partie de l'objet de la demande, il convient d'attirer l'attention sur le fait que tel qu'il est esquissé aux plans, il pourrait représenter un obstacle au passage du RER vélo de la ligne 26 et devra également en tenir en fonction de la suite de l'étude;
- Le jour où cet accès viendra à se réaliser, il devra donc être adapté et complété en intégrant une rampe pour les vélos et en permettant une mise à distance des quais vis-à-vis de la piste cyclable telle que les conflits entre piétons et cyclistes soient évités. Cet aspect devra être repris dans les conditions du permis d'urbanisme;

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 la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :

- Le projet prévoit des réaménagements de voirie de qualité et adaptés au paysage des lieux;
- S'inscrivant dans le sens des multiples trajets de "promenades" qui traversent cette partie du territoire, il améliorera la desserte des lieux fréquentée par des piétons, parmi lesquels les élèves du site scolaire et du site dédié au mouvement de jeunesse, et offrira aux nouveaux habitants un accès agréable, aisé et sécurisé au Parc de la Sauvagère;
- Il constituera également, après aménagement de la halte RER, une offre sécurisée et qualitative de traversée des voies de chemin de fer, en permettant notamment de passer d'un quai à l'autre;

- Le projet aura également un impact favorable en ce qui concerne la circulation automobile, alors que les aménagements auront un impact sur la vitesse de circulation automobile, qui aura tendance à se réduire;

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

- Par rapport au site classé du Parc de La Sauvagère, il se situe de l'autre côté de la voirie et du pont existant;
- Bien que de composition et d'esthétique contemporaine, la passerelle s'accordera à l'aspect et au caractère architectural du vieux pont en mettant en valeurs les arcades et détails de maçonneries existantes tout le long de celle-ci;
- Le projet se veut respectueux du cadre environnant, à forte concentration d'espaces verts et l'ensemble du projet et de ses abords s'intègrent dans le paysage très verdurisé de cette partie de la Commune;

Considérant que le bien se situe en zone de chemin de fer et réseau viaire du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le périmètre de la demande fait partie du réseau de quartier limité à 30km/h à la carte n° 5 du "Voiries" du Plan Régional de Développement (PRD);

Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone de protection des abords du parc de la Sauvagère; que le parc de la Sauvagère est un site classé par l'arrêté du 06/04/1995 et du 26/06/1997;

Considérant que la date de construction du pont permettant de traverser le chemin de fer est antérieure au 01/01/1932; qu'en application de l'article 333 du CoBAT, il est donc, à titre transitoire, inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de l'inventaire;

Considérant que la demande se situe en partie en zone Natura 2000 (site et habitat);

Considérant que l'objet de la demande est de construire une passerelle cyclo-piétonne au-dessus de la ligne de chemin de fer (n°124-Schaerbeek-Hall), d'aménager la voirie de l'entrée du Lycée Français à l'entrée du parc de la Sauvagère, abattre 24 arbres et planter 25 arbres;

Considérant l'avis de la Commission royale des Monuments et Sites du 03/12/2015;

Considérant l'avis de SNCB du 01/12/2016;

Considérant qu'une réclamation a été introduite, qu'elle porte sur :

- le type de revêtement proposé sur la passerelle (bois) qui n'apparaît pas le plus adéquat;
- l'utilisation de l'asphalte ocre à hauteur du parc de la Sauvagère qui porte confusion avec les équipements cyclables mis en place en région bruxelloise;

Considérant que le tronçon de la rue concerné par la demande borde une zone mixte (logements, centre de mouvement de jeunesse), une zone d'équipement et d'intérêt collectif ou services publics (Lycée Français), une zone de cimetière et une zone de parc;

Considérant que le pont présente un très bon état de conservation;

Considérant que les abords du pont présentent un profil classique de voirie;

Considérant qu'actuellement la largeur du pont du chemin de fer est trop étroite et ne permet pas le passage sécurisé des piétons et des cyclistes;

Considérant que le trafic est généralement dense dans la rue et la pression augmente aux heures de pointe (sortie d'école et bipasse);

Considérant que le régime de circulation est à double sens; que le pont du chemin de fer se situe entre deux virages et son étroitesse ne peut laisser passer qu'un seul véhicule à la fois;

Situation projetée :

Passerelle cyclo-piétonne :

Considérant que le projet prévoit de construire la passerelle, d'une portée de 40 m, au moyen de bacs en béton précontraint en forme de "U" reposants sur des poutres en acier qui reposent elles-mêmes sur des piles de fondation en béton;

Considérant que le garde-corps côté voies de chemin est en structure métallique boulonnée au bac en béton; qu'il présente un bandeau en tôle opaque (RAL 7035 - gris clair) d'une

hauteur moyenne de 1,20 m à la base de la structure; qu'il est surmonté d'une grille ajourée à maille d'une hauteur d'environ 0,80 m à 1 m;

Considérant que sur la largeur de la passerelle, une bande de 1,75 m de largeur fait office de plate-bande plantée d'arbres et de végétation basse; qu'un cheminement pour les piétons et les cyclistes présente une largeur de 3,80 m environ dont 2,50 m est en revêtu de bois IPE et 1,30 m de tôle métallique RAL 7035 (gris clair); que ponctuellement deux bancs sont disposés le long de la promenade;

Considérant que la passerelle masque ainsi le pont puisque le garde-corps dépasse le parapet existant et conservé dans le projet; que le plancher de la passerelle coupe les voûtes au-dessus des corbeaux;

Aménagement des abords - côté Lycée Français :

Considérant que le projet propose de réduire au maximum la largeur du trottoir existant côté lycée afin d'y interdire l'accès aux piétons et aux cyclistes, la largeur du pont ne permettant pas leur passage en toute sécurité; que la passerelle cyclo-piétonne permet la traversée en toute sécurité des cyclistes et des piétons;

Considérant que le projet propose de dévier la chaussée vers le lycée afin de dégager une largeur de trottoirs d'environ 2,70 m du côté impair; qu'il prévoit de planter de la végétation basse sur le résidu de trottoir côté lycée afin d'éviter que les piétons n'empruntent le pont; qu'il prévoit également une traversée piétonne et cycliste à hauteur des n°s 87-89 (face à l'entrée du lycée) afin de diriger les flux des piétons et cyclistes sur le nouveau trottoir - signaler en zone D10 - qui se poursuit sur la passerelle;

Considérant que le projet prévoit de planter un alignement d'arbre (*Carpinus betulus*) entre la chaussée et le trottoir; qu'ils sont plantés dans des parterres plantés tantôt de plantes couvre-sol et tantôt de haies; que ces parterres sont ponctuellement interrompus;

Considérant que le projet prévoit de placer un feu à hauteur de la sortie carrossable du bâtiment "Expo 58"; que l'arrêt des véhicules au feu rouge se fait en plein dans l'axe de la sortie carrossable;

Considérant que le projet propose de transformer l'espace devant l'"Expo 58" jusqu'à la passerelle en placette; que cette placette en empièchement continu est délimitée par un gradin à deux niveaux en gabion;

Considérant qu'un chemin de promenade en béton lavé de teinte ocre contourne cette placette; qu'il est ponctué d'une table de pique-nique, d'un banc circulaire en bois ainsi que deux poubelles; que ses abords se présentent sous forme de parterres tantôt engazonnés, tantôt couverts de plantes couvre-sol; qu'une partie des arbres sont maintenus et que d'autres sont nouvellement plantés;

Aménagement des abords - côté parc de la Sauvagère :

Considérant que le projet propose de créer un espace partager entre le débouché de la passerelle et l'entrée du parc de la Sauvagère; que le revêtement utilisé est du béton lavé de teinte ocre sur lequel est matérialisé la poursuite du bois de la passerelle au moyen de béton imprimé; que des filets d'eau en béton coulé traversent ces deux types de finition; que le niveau de la chaussée est rattrapé au moyen d'une pente côté chaussée mais rien ne semble être prévu côté pont;

Considérant que le projet prévoit de placer un banc courbe en bois, des poubelles et des blocs de roches;

Considérant que le projet prévoit d'abattre des arbres et d'en planter de nouveaux;

Général :

Considérant que le projet prévoit de renouveler l'éclairage public; que ces travaux de renouvellement de l'éclairage public devront être validés par Sibelga (gestionnaire du réseau) et faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure;

Considérant que le projet prévoit d'abattre 24 arbres afin d'éclaircir la végétation et favoriser le développement d'autres sujets existants et permettre un cheminement libre d'obstacles vers la passerelle; que le projet prévoit la plantation de 37 arbres; que le bilan des arbres abattus et plantés est donc positif de 13 arbres;

Considérant que le projet a pour objectif de permettre la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité et de mettre en place une circulation alternée de la circulation automobile;

Considérant que le pont présente des qualités intrinsèques typiques du pont ancien par ses matériaux et son mode constructif; qu'il constitue un élément patrimonial fort dans le paysage; que dès lors une structure plus légère et sobre permettrait de conserver ce patrimoine tout en répondant aux objectifs du projet;

Considérant que la végétation prévue sur la passerelle est alimentée en eau de ville pour l'arrosage; que ce système représente une charge financière pour la communauté et ne rencontre pas les objectifs d'utilisation rationnelle de l'énergie; que la suppression de cette végétation permettrait d'alléger la structure générale de la passerelle;

Considérant que le revêtement en bois présente des risques de glissance en temps humide et en cas de gel; qu'il favorise le développement de mousses (contexte très végétalisé); que ce revêtement ne paraît pas optimum pour les usagers de la passerelle;

Considérant que l'utilisation d'un revêtement de type "revêtement coulé" antidérapant (béton poudré de quartz par exemple) à la place du bois permettrait d'améliorer le niveau de confort pour les usagers, de réduire l'épaisseur de la dalle, de baisser le niveau fini de la passerelle en-dessous des corbeaux et d'alléger la structure générale de la passerelle;

Considérant, en outre, que l'utilisation d'un garde-corps ajouré permettrait de laisser apparaître la structure existante du pont, de dégager les perspectives et ainsi alléger la structure générale de la passerelle;

Considérant que par convention en Région Bruxelles-Capitale, la couleur ocre est essentiellement utilisée pour les espaces réservés aux cyclistes et piétons (piste cyclable, espace dédié exclusivement aux piétons et cyclistes); que dès lors l'espace partagé proposé par le projet perturbe la lecture pour les modes actifs;

Considérant que l'espace partagé proposé par le projet se situe juste après le feu tricolore et dans le virage; que les traversées des modes actifs sont peu visibles par l'automobiliste; que cela ne garantit pas la sécurité des usagers et que cela perturbe leur visibilité; qu'une traversée piétonne surélevée permettrait de mieux rendre visible les usagers et assurerait une meilleure sécurité de la traversée;

Considérant qu'il est souhaitable au vu de la proximité de la zone Natura 2000 de replanter des feuillus adaptés d'un diamètre plus important pour la plantation des voiries afin de donner un aspect structuré plus rapide et en rapport avec la station Natura 2000;

Considérant que les espaces de repos, de jeux et la proximité des bancs sont des lieux de séjour où les utilisateurs se récréent; que cette utilisation de l'espace public génère bon nombre de déchets; qu'il y a lieu de rapprocher les poubelles des bancs afin de contribuer à l'améliorer la qualité de ces espaces;

Considérant que l'interruption ponctuelle des parterres, entre le bâtiment "Expo 58" et le pont, incite les usagers piétons et cyclistes à traverser la chaussée ce qui ne rencontre pas les objectifs du projet en ce que ces usagers se retrouveraient à emprunter le pont existant ou la platebande côté lycée ce qui est risqué pour leur sécurité;

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

1. simplifier la passerelle cyclo-piétonne en allégeant la structure générale du plateau de la passerelle, supprimer les plantations, abaisser le niveau fini en-dessous des corbeaux, assurer la visibilité du pont en ajourant au maximum le garde-corps, revoir les matériaux et l'aspect du garde-corps afin de rendre visible les éléments architecturaux caractéristiques du vieux pont de chemin de fer et de laisser apprécier par les usagers les perspectives depuis le pont;
2. supprimer le décrochage formé par la bordure de la plate-bande situé au coin gauche de la balustrade du pont, côté lycée, continuer la bordure en arc;
3. rapprocher les poubelles des bancs et de la table de pique-nique;
4. remplacer l'espace partagé (placette) par une large traversée piétonne surélevée à hauteur de l'entrée du parc de la Sauvagère;

Avis favorable non unanime conditionnel en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.
La Commune, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/01/2017
objet n° 02

Dossier 16-43062-2016 - Enquête n° 265/16

Demandeur : Monsieur et Madame Ibrahim Amouzou et Katy Vandevorst - Atlantis S.P.R.L.

Situation : chaussée d'Alseberg, 739

Objet : changer l'utilisation d'un commerce en 2 appartements et construire une maison en intérieur d'îlot

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43062-2016 introduite le 26/09/2016 par la S.P.R.L. Atlantis c/o Monsieur et Madame Ibrahim Amouzou et Katy Vandevorst et visant à étendre un rez-de-chaussée, le changement d'utilisation d'un commerce au rez-de-chaussée en 2 logements et la construction d'un logement en intérieur d'îlot sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 739;

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

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

o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- o 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 12/12/2016 au 26/12/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à l'introduction de 31 lettres de réclamations identiques et que les réclamations et observations portent sur les aspects suivants :

- o *l'atteinte à l'intérieur de l'îlot;*
- o *le non-respect de l'acte de base;*
- o *le refus de la copropriété sur la demande;*
- o *le jardin appartient à la copropriété, le propriétaire du rez-de-chaussée en a seulement la jouissance. A ce titre il n'a aucun droit de construire;*
- o *la division du rez-de-chaussée en deux logements rend les appartements de qualité médiocre, manque d'intimité par le patio trop petit;*
- o *l'appartement avant est défavorisé par les bruits de la chaussée;*
- o *la demande est incomplète car elle ne contient pas l'accord de la co-propriété;*
- o *vu une lettre signée par 7 riverains : le projet gâche la sérénité et le cadre de verdure de l'îlot;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/09/2016 : dépôt de la demande;

09/11/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/12/2016 au 26/12/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU, envoyée par les demandeurs le 21/09/2016;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est le quartier du centre urbain de la Commune, caractérisé par une mixité caractérisée principalement par la présence de services et de commerces aux rez-de-chaussée et par la présence de logements aux étages;
- Dans ce quartier, la chaussée est caractérisée par de nombreux commerces et est parcourue par la ligne de tram 51 de la STIB;
- L'immeuble n°739 sur lequel porte la demande se situe à proximité directe de la rue Xavier De Bue et d'un arrêt de cette ligne du tram;
- Il fut jadis affecté en équipement d'intérêt collectif (médiathèque), celui-ci bénéficiant d'une profonde annexe existante le long de la mitoyenneté de droite;
- Il a fait l'objet :
 - du permis d'urbanisme n°16-40525-2012, en vue d'affecter les étages au logement;
 - du permis n° 16-40933-2013 qui prévoyait 3 appartements aux étages au lieu de 4;
- Le jardin, orienté à l'Ouest, s'élargit en intérieur d'îlot à ± 20 m, présente plusieurs arbres et se caractérise, au Nord, par le mur mitoyen d'un complexe de garages situés en cœur d'îlot, accessible tant par la chaussée d'Alseberg que par la rue Beeckman;
- Le permis d'urbanisme n° 16-40525-2012 permet la division des étages en 4 appartements. Il mentionne la division des caves entre les étages et le rez-de-chaussée et la création d'un couloir d'accès à l'intérieur de l'îlot à réaliser contre le mur mitoyen de droite. Ce permis prévoit l'aménagement d'un local commun pour poussettes et vélos au rez-de-chaussée, à l'avant de ce couloir;
- Vu une précédente demande d'affecter le rez-de-chaussée en HORECA, ce qui répond à l'objectif du PRAS;

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

- L'extension du rez-de-chaussée;
- Le changement d'utilisation d'un commerce en 2 appartements non traversants;
- La construction d'une maison en intérieur d'îlot;

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

- La demande porte sur la suppression d'un commerce en liseré de noyau commercial, dans le centre de la Commune;
- La construction d'une maison en intérieur d'îlot est motivée par la présence d'un grand mur mitoyen;

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

en matière de programme :

- le rez-de-chaussée de l'immeuble est divisé en 2 appartements, aux plans non traversants, dont :
 - un appartement de 1 chambre qui développe son séjour côté rue, la chambre étant située à l'arrière, sans vue et éclairée par un petit patio dallé (courette de 15,20 m²) partagé avec l'appartement situé à l'arrière;
 - un appartement de 2 chambres qui est situé du côté du jardin et dont le plan développe le séjour en profondeur, la chambre principale étant également située en façade arrière. La seconde chambre est éclairée par le petit patio précité et fait face à la chambre principale de l'appartement situé à l'avant dans un vis-à-vis de 2,78 mètres entre les fenêtres;
- la maison projetée en intérieur d'îlot, de gabarit R+1, offre quant à elle un programme de 4 chambres;

en matière d'implantation et de gabarit :

- le rez-de-chaussée de l'immeuble avant se voit étendu à une profondeur de $\pm 28,70$ mètres;
- la travée de droite est réduite à cette profondeur;
- le jardin réservé à l'appartement situé à l'arrière est limité à une profondeur de ± 5 mètres, ce qui constituerait une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - article 4, §1, 1° en cas de division;
- la nouvelle maison projetée est implantée contre le mur mitoyen des garages et développe une large façade de 18,39 mètres au Sud;
- elle présente un gabarit R+1;

en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- l'appartement arrière bénéficie d'une cour de ± 5 mètres de profondeur;
- la parcelle est divisée à l'endroit où celle-ci s'élargit pour aménager une vaste parcelle en intérieur d'îlot destinée à la maison;
- la maison dispose d'un grand jardin orienté au Sud;

en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le bien ne dispose d'aucun garage;
- le quartier est bien desservi par les transports en commun;

en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

- le projet ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie;

quant aux autres aspects propres à la demande :

- le changement d'utilisation d'un commerce en deux appartements réduit la vitalité du noyau commercial du quartier situé au centre de la Commune, et va à l'encontre des objectifs du PRAS de concentrer les commerces le long des liserés de noyaux commerciaux et d'affecter prioritairement les rez-de-chaussée au commerce;
- vu la tendance à l'installation de nouveaux commerces spécialisés dans le quartier, ce qui a pour effet d'accroître la vitalité et l'attractivité commerciale (par exemple le commerce d'outillage voisin);
- le changement d'affectation du rez-de-chaussée en logement entraîne par contre ipso facto une césure du liseré commercial et la réduction de la vitalité commerciale du quartier, ce qui a été démontré par des études en la matière et notamment lors de l'élaboration du PRAS; il est d'autant moins à envisager pour un immeuble de cette largeur et aux espaces de qualité, qui le rend particulièrement apte à accueillir un programme mixte;
- vu que la division du rez-de-chaussée en 2 appartements n'offre pas des appartements qualitatifs, notamment par la faible profondeur du patio sur lequel donne des chambres des 2 appartements et donc de la faible intimité entre les deux appartements;
- vu les réclamations des copropriétaires portant sur la non exclusivité des droits sur la parcelle des demandeurs, le jardin faisant partie de la copropriété;
- les demandeurs ne bénéficient dès lors pas des droits exclusifs de construire;
- vu le désaccord de la copropriété sur la demande de construction d'une maison en intérieur d'îlot et dès lors l'impossibilité de mise en œuvre d'un tel projet;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la maison s'appuie contre un grand mur mitoyen existant :
 - l'îlot est déjà largement occupé par l'ensemble de garages situé à droite de la parcelle et des commerces implantés profondément à gauche de la parcelle;
 - la construction d'une maison unifamiliale dans le jardin entraîne l'abattage de plusieurs arbres et modifie fortement la verdurisation présente de l'intérieur d'un îlot en périphérie duquel se situent de nombreux logements;

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 18/01/2017
objet n° 03

Dossier 16-43090-2016 - Enquête n° 264/16

Demandeur : Monsieur et Madame Karim Chouikh et Anne Desmettre

Situation : rue Xavier De Bue, 20

Objet : transformer un immeuble de bureau en maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43090-2016 introduite le 14/10/2016 par Monsieur et Madame Karim Chouikh et Anne Desmettre et visant à transformer un immeuble de bureau en maison unifamiliale sur le bien sis rue Xavier De Bue, 20;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2016 au 26/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/10/2016 : dépôt de la demande;

05/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/12/2016 au 26/12/2016 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance sur la volonté du demandeur d'utiliser la cabane de fond de jardin à l'usage du jardin et non en bureau;

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

- La maison sur laquelle porte la demande est implantée à l'alignement et en ordre fermé le long de la rue Xavier De Bue, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg à l'Est et la rue Beeckman à l'Ouest;
- Le bien s'inscrit dans les perspectives de l'axe qui relie la Maison Communale et l'église Saint-Pierre, ainsi que dans un front bâti à valeur d'ensemble patrimonial cohérent;
- L'immeuble était occupé par les bureaux de l'Administration communale et a fait, dans le cadre de cette affectation d'équipement, l'objet de deux permis d'urbanisme délivrés par le Fonctionnaire délégué (permis d'urbanisme 16-28915-1981 et 16-34391-1999);
- Le bien comporte notamment des pavillons préfabriqués en fond de jardin;

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

- La remise en état de l'immeuble et son affectation en maison unifamiliale;
- La création d'une extension en façade arrière ne nécessitant pas de rehausse des murs mitoyens;
- Le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois identiques aux existants et par des châssis en aluminium en façade arrière;
- La démolition d'une partie des pavillons implantés dans le fond du jardin et la conservation d'une autre partie;

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

- La remise en état de l'affectation d'origine de cette bâtisse élégante et significative dans le bâti de la rue est une démarche à encourager;
- Le projet améliore l'habitabilité de celle-ci en lui offrant :
 - un bel espace de séjour avec cuisine ouverte en contact avec le jardin;
 - un espace de bureau dans le fond du jardin, dans une disposition propice à la concentration;
 - de belles chambres aux étages;
 - une toiture isolée;
- L'extension prévue de la travée de gauche du rez-de-chaussée est mineure, respecte le Règlement Régional d'Urbanisme et s'inscrit entre les murs mitoyens existants, ne nécessitant donc aucune rehausse de ceux-ci;
- La toiture plate en résultant a une superficie suffisante pour être aménagée en toiture verte;
- Le projet maintient le 1^{er} pavillon implanté en fond de parcelle (23,50 m²), à savoir une cabane de jardin en bois traité de teinte foncée couverte par une toiture à double versant de faible pente;

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

- La plateforme de l'extension est inaccessible depuis les chambres situées au 1^{er} étage. Etant donné que les chambres ont une vue sur celle-ci, il y a lieu de prévoir une finition esthétique (toiture verte);
- Le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois aux divisions similaires aux châssis d'origine permet de valoriser la façade élégante de cette bâtisse tout en améliorant le confort thermique de celle-ci;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :

- Le projet supprime plus de la surface des pavillons préfabriqués existants et situés en fond de parcelle et propose de conserver la cabane de jardin (23,50 m²) en maintenant l'implantation existante c'est-à-dire à 2,25 mètres de la limite du fond et à 0,40 mètre de la limite de droite de la parcelle;
- La surface perméable est supérieure à la situation actuelle dans le projet proposé, suite à la démolition de la grande partie des pavillons;
- Le projet ne précise pas le réaménagement du jardin au droit de la démolition du pavillon;

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

- prévoir une toiture verte pour la plateforme de l'extension;
- fournir le plan de réaménagement du jardin au droit de la démolition du pavillon;
- corriger la destination du bâtiment situé en fond de parcelle en cabane de jardin;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la finition d'une plateforme et de l'aménagement du jardin au droit de la démolition du pavillon;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la toiture plate a une superficie suffisante pour être aménagée en toiture verte;

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 et en fournir 6 exemplaires;
- d'indiquer et de dater la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/01/2017
objet n° 04

Dossier 16-43131-2016 - Enquête n° 266/16

Demandeur : Monsieur Vicente Pardo Iniesta

Situation : chaussée d'Alseberg, 1312

Objet : transformer et étendre l'atelier-abri de jardin en fond de parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43131-2016 introduite le 15/11/2016 par Monsieur Vicente Pardo Iniesta visant à transformer et à étendre l'atelier-abri de jardin en fond de parcelle sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 1312;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- 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 :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2016 au 26/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/11/2016 : dépôt de la demande;

14/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/12/2016 au 26/12/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu dense de maisons et de petits immeubles de logements implantés en ordre continu le long de l'axe structurant, ainsi que par des bâtiments à affectations mixtes de gabarits plus importants, implantés en intérieur d'ilot;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg comprend également un équipement scolaire récent (section maternelle du Lycée Français), ce qui engendre un trafic plus important aux heures d'ouverture de l'établissement;
- La parcelle division 4c, section F/2 n°90B4, sur laquelle porte la demande, comprend en situation existante :
 - une maison sans garage, à front de chaussée, comprenant déjà un équipement au rez-de-chaussée (aménagé en 2 cabinets médicaux) et un duplex entre le premier étage et les combles, alors qu'elle ne présente qu'un gabarit de R+1 et toiture;
 - un jardinet de ville qui, en raison du relief de l'ilot, est surélevé par rapport au rez-de-chaussée;

- une petite annexe en fond de parcelle qui est un abri de jardin peu profond implanté sur toute la largeur de la parcelle. Il est couvert par une toiture en tuile de faible pente et ne dispose pas d'un accès séparé du rez-de-chaussée;
- La parcelle voisine de gauche (n°1310) comprend également un petit immeuble de logements à front de chaussée et une annexe en fond de parcelle, cette dernière présentant une profondeur et une hauteur plus importantes que celle de la parcelle sur laquelle porte la demande;
- La maison de droite (n°1314) comprend un jardin jusqu'au fond de sa parcelle et ne comporte pas d'abri de jardin;
- La demande fait suite au permis n°16-39857-2011, ayant porté sur une demande de mise en conformité de l'extension du rez-de-chaussée et de la division de cette petite maison unifamiliale en trois logements. Le permis en vigueur n'y a autorisé qu'un équipement au rez-de-chaussée et un seul logement duplex au premier et dans les combles de la maison;

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

- Elle conserve le programme et les volumes et l'affectation de la maison implantée à front de chaussée;
- Elle vise le remplacement de l'abri de jardin existant par un atelier de taille nettement plus importante, tant en profondeur que par l'ajout d'un étage en mezzanine, avec possibilité d'installation d'une salle d'eau;

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

- Le permis en vigueur comprend déjà un programme très chargé pour cette parcelle densément bâtie : P/S de 1,47 et emprise de 65%;
- L'ajout d'un grand atelier sur cette parcelle qui n'a pas d'accès direct depuis la voirie ne se justifie pas : il ne peut y avoir d'unité supplémentaire sur cette parcelle, ni encore augmenter le volume bâti tel que proposé;
- Les travaux tels que proposés vont :
 - créer un volume hybride, afin de ne pas rehausser le mur de clôture arrière, soit la création d'une toiture en pente côté arrière et une toiture plate sur la partie avant de la surélévation;
 - engendrer un volume plus haut que l'annexe voisine de la parcelle de gauche de la demande et accentue le pignon bâti existant pour le jardin de la maison de droite;

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

- en matière de programme :
 - l'ajout d'un grand atelier avec mezzanine et possibilité de salle d'eau porte à la fois une densification et une limitation de l'espace de jardin non justifiée, vu l'importance du programme existant déjà sur la parcelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet doit conserver une harmonie de volume et une transition entre l'annexe existante sur la parcelle de gauche et le jardin de la parcelle de droite, ce qui permettrait d'envisager une légère rehausse de l'abri existant, mais non son agrandissement en profondeur et sa surélévation d'un niveau comme proposé. Ces éléments nécessitent de surcroît des dérogations au RRU et ne répondent pas au bon aménagement des lieux;
 - L'impact de la rehausse projetée est trop important et il s'indique de limiter toute surhausse en mitoyenneté, quitte à opter pour une toiture plate avec une finition de toiture verte extensive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet limite encore la superficie du jardinet, ce qui porte atteinte à l'intérieur de l'ilot et ne répond pas au bon aménagement des lieux;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- la parcelle ne comprend pas de parcage alors qu'elle présente un programme dense, dont les cabinets de l'équipement engendrent déjà des besoins en mobilité qui dépassent les mouvements inhérents aux petites maisons unifamiliales qui caractérisent ce tronçon du front bâti;

Considérant qu'au regard des différents motifs 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'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - la demande telle qu'introduite ne peut s'envisager en raison de la densité déjà existante sur la parcelle et la division de la maison;
 - l'impact du volume projeté sur cette petite parcelle est trop important;
 - il s'indique de limiter l'abri à sa profondeur actuelle et à en limiter le volume à un seul niveau;
- En ce qui concerne la dérogation au RRU, Titre I article 5, hauteur de façade :
 - le projet de rehausse de l'abri de jardin d'un niveau créerait une façade plus haute que celle de la maison voisine de gauche alors que la parcelle de droite est affectée en jardin;
 - il s'indique de maintenir un équilibre et une transition cohérente entre ces différentes situations;

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

- maintenir la superficie existante de l'abri de jardin, son occupation en un niveau, et sans rehausse du mur du fond en mitoyenneté, adapter la volumétrie pour augmenter la hauteur de l'espace couvert, quitte à adopter une toiture plate avec finition esthétique ou une toiture verte extensive;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles maintiennent la possibilité d'un petit atelier en fond de parcelle, à l'échelle de la superficie et du programme de celle-ci;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur une diminution du projet afin d'établir un meilleur équilibre entre celui-ci et la superficie de la parcelle;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les dimensions et l'impact volumétrique de la demande telle qu'introduite vis-à-vis de l'intérieur de l'ilot;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la hauteur de façade;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Condition à inclure dans le permis :

L'abri de jardin doit garder sa fonction accessoire à l'entretien du jardin et du logement en duplex.

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.

La dérogation au RRU, Titre I, article 5 n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/01/2017
objet n° 05

Dossier 16-43032-2016 - Enquête n° 267/16
Demandeur : Monsieur Olivier Piraux
Situation : rue du Bourdon, 155
Objet : démolir et reconstruire un abri de jardin

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43032-2016 introduite le 12/09/2016 par Monsieur Olivier Piraux et visant à démolir et à reconstruire un abri de jardin sur le bien sis rue du Bourdon, 155;

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

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

- application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol pour des actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2016 au 26/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/09/2016 : dépôt de la demande;

13/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/12/2016 au 26/12/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2017 : 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 composé principalement de maisons unifamiliales mitoyennes, implantées à l'alignement;
- La maison à 3 façades (n°155) qui fait l'objet de la demande présente un gabarit maison type bel-étage R+2+Toiture à versants;
- L'installation de l'abri de jardin existant sur la parcelle faisant l'objet de la demande a été autorisée par le permis d'urbanisme n°16-35718-2002;
- Les fonds de jardin sont mitoyens à une entreprise accessible par les rues du Silence et de Calevoet et dont la toiture des bâtiments est visible depuis les maisons de la rue du Bourdon;
- La parcelle de gauche présente également une cabane de jardin en fond de parcelle;

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

- Le remplacement de l'abri de jardin existant de 12 m² par un nouvel abri de jardin de 26 m²;
- L'extension, en conséquence, de la dalle de fondation sur laquelle l'abri de jardin s'implante;

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

- Le projet propose de reconstruire un abri de jardin en structure en bois, implanté sur une dalle en béton, avec couverture sous forme de toiture verte;
- L'implantation proposée peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - du côté droit et à l'arrière, l'implantation n'est pas modifiée par rapport au permis délivré, à savoir à 1,20 mètre de la limite de fond et à 0,70 mètre de la limite latérale de droite;

- du côté gauche, la distance par rapport à la limite de propriété s'élève à 2,4 mètres;
- La surface de jardin en pleine terre maintenue est supérieure à 50% de la surface totale non bâtie;

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

- La demande porte sur la mise en place d'un abri de jardin qui ne portera pas préjudice aux propriétés voisines, vu le paysage des fonds de jardins, marqués par la présence de l'entreprise riveraine;
- Ce volume accueillera du matériel d'entretien de jardin, les vélos de la famille et un petit espace pour des travaux de loisirs (peinture, sculpture et petit travail du cuir) : activités occasionnelles accessoires au logement et ne portant pas préjudice aux propriétés voisines;
- L'impact visuel est faible pour le voisinage et la qualité architecturale de cette petite construction est de nature à améliorer l'environnement;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18/01/2017
objet n° 06

Dossier 16-43132-2016 - Enquête n° 268/16

Demandeur : Monsieur Quentin Demeure

Situation : rue Emile Regard, 30

Objet : ajouter un étage en vue d'y inscrire un appartement 1 chambre supplémentaire

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43132-2016 introduite le 15/11/2016 par Monsieur Quentin Demeure et visant à ajouter un étage en vue d'y inscrire un appartement 1 chambre supplémentaire sur le bien sis rue Emile Regard, 30;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'extension dépasse en profondeur les deux profils mitoyens et la terrasse dépasse le profil mitoyen de droite;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur toiture qui prescrit "la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut" en ce que l'extension dépasse les deux profils mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/12/2016 au 26/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/11/2016 : dépôt de la demande;

13/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/12/2016 au 26/12/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 8 décembre 2016 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et à proximité directe de la chaussée d'Alsemberg, à caractère mixte;
- L'immeuble n°30 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2 (toiture plate) et accueille 3 appartements à 1 chambre;
- Les deux immeubles qui lui sont mitoyens présentent des gabarits supérieurs, à savoir :
 - L'immeuble de gauche présente un gabarit R+3 (toiture plate);
 - L'immeuble de droite présente un gabarit R+2+Toiture "Mansart";
- Les gabarits dans la rue sont variés et se situent entre R+2 et R+3+1 étage en recul;

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

- La construction d'un étage supplémentaire + 1 étage sous toiture à versants;

- L'aménagement d'un appartement 1 chambre en duplex supplémentaire à cet immeuble comprenant déjà 3 appartements 1 chambre;
- La construction d'une terrasse débordante en façade arrière au 3^{ème} étage;

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

- L'augmentation du volume construit pourrait s'envisager à l'instar des gabarits présents à proximité immédiate, dans un respect de l'équilibre des volumes bâtis;
- Cependant, l'immeuble accueillant déjà 3 petites unités, cette augmentation de volume doit s'envisager afin d'améliorer l'habitabilité de l'appartement du 2^{ème} étage et non pas en augmentant la densité en petits logements dans ce quartier accueillant déjà beaucoup de petits logements;
- La terrasse débordante en toiture porte atteinte aux volumes en présence et à l'intimité entre voisins et ne pourrait s'envisager qu'intégrée à la toiture et respectant le Code civil, sans rehausse de mitoyens;

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

- La rehausse crée des héberges trop importantes en façade arrière du côté de la maison de droite n°28, ce qui est encore aggravé par la terrasse en surplomb;
- Les nouvelles façades proposées sont déséquilibrées, tant en façade avant qu'arrière : en effet, les nouvelles baies proposées répondent au programme intérieur souhaité mais ne tiennent pas compte de l'équilibre de la façade existante;
- La nouvelle extension devrait soit se fondre davantage dans l'existant, soit se différencier davantage (expression plus contemporaine et recul par rapport au plan de façade existant);

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) et la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Une dérogation pour :
 - Une extension en toiture est acceptable, moyennant une nouvelle proposition permettant d'améliorer le confort de l'appartement existant du 2^{ème} étage et qui limite les rehausses des murs mitoyens;
 - Une terrasse non débordante pourrait s'envisager, qui réponde au Code civil et sans rehausse de mitoyenneté et intégrée dans la toiture;

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

- renoncer à créer un appartement supplémentaire et créer un appartement en duplex entre le deuxième étage et les combles;
- créer des combles qui limitent les héberges du côté de la maison de droite;
- créer une rehausse marquée de la façade dont les ouvertures sont en cohérence avec la composition de la façade;
- supprimer la terrasse ou, à tout le moins, l'intégrer au bâti et respecter le Code civil sans rehausse de murs mitoyens;
- se conformer à l'avis du SIAMU;

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.