

Séance du 8 mars 2017 / Zitting van 8 maart 2017

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 036/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.136-2016
Situation : Rue du Merlo 121
Demandeur : Monsieur RUELLE Michel
(agrandir un rez-de-chaussée et un bel étage ; mettre en conformité une lucarne en façade arrière)
- 2) 034/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.023-2016
Situation : Chaussée de Waterloo 1476
Demandeur : HUIZINVEST sa (Monsieur Meeus Nicolas)
(changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial (salon d'esthétique) en Horeca, pose d'enseignes publicitaires, et mise en conformité de la transformation de la façade principale (mise en peinture gris foncé))
- 3) 043/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.218-2016
Situation : Rue de Linkebeek 15
Demandeur : Monsieur ELIAS Paul
(mettre en conformité la rehausse et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 4) 037/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.088-2016 (art.177)
Situation : Avenue Achille Reisdorff 36
Demandeur : CPAS d'Uccle (Monsieur Van Raes Jean-Luc)
(rénover, transformer et étendre l'Institut National des Invalides de Guerre (Domaine du Neckersgat))
- 5) 040/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.200-2016
Situation : Drève des Gendarmes 165
Demandeur : M. et Mme VANFLETEREN Dominique et MAHIEUX Vinciane
(démolir et reconstruire une villa 4 façades)
- 6) 033/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.894-2016
Situation : Rue du Ham 70
Demandeur : Monsieur THONON Maxime
(aménagement un parcage sur la zone de recul)
- 7) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.098-16
Situation : Rue des Carmélites 164
Demandeur : Monsieur Jean-Jacques DENDOOVEN
(modifier la peinture de la porte de garage)
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.237 : bien situé en zone de protection d'un bien classé - maison personnelle de l'architecte Alphonse Boelens)
- 8) 038/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.204-2016 (art.177)
Situation : Avenue Kersbeek 340
Demandeur : PROXIMUS sa de droit public (Monsieur Meert Geert)
(implanter une station de télécommunication mobile)
- 9) 039/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.114-2016
Situation : Rue du Pacifique 6
Demandeur : BELGOIMMO sprl (Monsieur Ceuppens Joachim)
(diviser une maison uni-familiale en 3 unités de logement)

- 10) 042/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.115-2016
Situation : Rue du Pacifique 8
Demandeur : Madame HELLEMANS Annick
(diviser une maison uni-familiale en 3 unités de logements)
- 11) 035/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.190-2016
Situation : Rue Joseph Bens 71
Demandeur : L et M Immo sa (Madame Almeida Lucia)
(mettre en conformité la construction d'une piscine non couverte (dimensions intérieures 975/276) ainsi que des annexes (pool house et local technique) à l'arrière de la parcelle)
- 12) 041/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.143-2016
Situation : Parvis Saint-Pierre 18
Demandeur : DUFRESNOY sprl (Monsieur MAYER Eric)
(mettre en conformité une maison de commerce avec logement uni-familial : couverture d'une ancienne servitude de passage, modification de la vitrine, extension du commerce en mezzanine et aménagement d'une terrasse sur toiture existante)
- 13) 032/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.237-2017 (art.177)
Situation : Chemin du Crabbegat 41
Demandeur : FINALEASE sprl (Monsieur Debouverie Georges)
(transformer une maison uni-familiale : modifier le sous-sol pour créer un accès depuis le Chemin du Crabbegat et démolir le garage et construire un nouveau car-port couvert, isoler la toiture et ajouter 2 lanterneaux, supprimer 2 fenêtres en façade arrière et ajouter 2 nouvelles fenêtres, ajouter un escalier extérieur, et démolir une partie de la cheminée extérieure (façade arrière)

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/03/2017
objet n° 01

Dossier 16-43136-2016 - Enquête n° 036/17

Demandeur : Monsieur Michel Ruelle

Situation : rue du Merlo, 121

Objet : agrandir un rez-de-chaussée et un bel étage et mettre en conformité une lucarne en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43136-2016 introduite le 18/11/2016 par Monsieur Michel Ruelle et visant à agrandir un rez-de-chaussée et un bel étage et à mettre en conformité une lucarne en façade arrière sur le bien sis rue du Merlo, 121;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, §1, 2° - en ce que l'extension est partiellement plus profonde que les deux constructions mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - en ce que la lucarne dépasse la largeur des 2/3 du versant de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu les observations formulées en séance publique de la Commission de concertation par le voisin (maison de droite) en matière d'ensoleillement, sur le matériau d'extension du mur mitoyen et sur l'architecture - matériau de bardage;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/11/2016 : dépôt de la demande;

08/12/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : 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 maisons unifamiliales mitoyennes implantées en recul;
- La maison n°121 sur laquelle porte la demande présente :
 - un gabarit R+Bel étage+1+T en façade avant;
 - un plan d'une profondeur de 2 pièces en enfilade;
 - une petite annexe au rez-de-chaussée accolée au mitoyen de droite;
- Le jardin est situé au niveau de la rue;
- La maison de droite (n°119) est moins profonde;
- La maison de gauche (n°123) est un peu plus profonde;
- Le permis d'urbanisme d'origine n°16-19156-1956 comprend une lucarne en façade avant et des combles non aménagés;

- L'analyse de l'historique des photos aériennes permet d'établir qu'une lucarne sur le versant arrière de la toiture a été réalisée après 2009, en non-conformité avec le Règlement Régional d'Urbanisme;
- Les combles ont été aménagés en 3 chambres de plus de 9 m², complétées d'une salle de jeux;

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

- La mise en conformité de la lucarne arrière, construite après 2009;
- La démolition de la petite annexe;
- La construction d'une 3^{ème} pièce en enfilade au rez-de-jardin;
- La construction d'une annexe du côté droit au bel étage et une légère extension de la travée de gauche;

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

- en matière de programme :
 - au rez-de-jardin, la travée de gauche du rez-de-jardin est étendue pour aménager un salon de musique et la travée de droite du rez-de-jardin est étendue pour aménager un WC et une kitchenette;
 - au bel étage, la travée de gauche est étendue de ± 1 mètre et la travée de droite de ± 2 mètres pour étendre la cuisine;
 - les combles ont été aménagés en 3 chambres de plus de 9 m² et une salle de jeux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du rez-de-jardin impose l'extension du mitoyen de droite de 1 mètre;
 - l'extension du bel étage en travée de droite dépasse partiellement la profondeur des deux maisons, et fait l'objet de la dérogation;
 - la lucarne aménagée dans le versant arrière de la toiture présente une largeur supérieure aux 2/3 de celle du versant. Elle a été construite sans permis d'urbanisme et présente la même largeur que la lucarne du versant avant, autorisée par le permis d'urbanisme d'origine;
 - la demande d'élargir visuellement la lucarne jusqu'en mitoyenneté avec du bardage afin de la percevoir comme une rehausse de façade et non une lucarne, sans rehausse des murs mitoyens, mais sur la largeur de la façade;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une terrasse est aménagée sur l'extension du rez-de-jardin dans le respect du Code civil;
 - l'escalier de jardin ne respecte pas le code civil;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le bardage des extensions est proposé en cèdre ou fibro-ciment;
 - l'architecte précise en séance que le choix du bardage porte sur les fibro-ciment en format planchette;
 - ce format dans ce matériau ne s'adapte pas aux caractéristiques des constructions avoisinantes, il y a lieu d'opter pour des formats et aspect plus sobre et plus lisse;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - le projet vise à élargir visuellement la lucarne arrière jusqu'en mitoyenneté, ce qui reporte les héberges en mitoyenneté et ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - la lucarne réalisée dépasse, en largeur, les 2/3 du versant de la toiture. Elle a été réalisée en symétrie de la lucarne présente en façade avant, est visible sur

l'historique des photos aériennes dès 1971 et peut dès lors être acceptée, sans élargissement et sans rehausse;

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), l'extension du rez-de-jardin et du bel étage en travée de droite déroge légèrement en ce que cette extension dépasse la hauteur du mur mitoyen de droite et en profondeur les deux constructions à ce niveau. Cette dérogation n'est pas justifiée au bel étage, la cuisine ayant une dimension généreuse et entraîne une perte de vue depuis les espaces de vue de la maison voisine;

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

- renoncer à l'élargissement et à la rehausse de la lucarne arrière;
- ne pas dépasser la profondeur du voisin de droite au bel étage pour l'extension de la cuisine;
- opter pour un bardage au format et aspect plus sobre et plus lisse,
- déplacer l'escalier de jardin pour le placer à minimum 1,9 mètre de l'axe mitoyen et adapter les plans en conséquence;
- présenter la coupe avec la rampe de garage et l'escalier avant pour une meilleur compréhension du projet;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension à l'arrière peut être envisagée moyennant un retrait du bel étage, objet principal de la demande;
- d'être accessoires en ce que la lucarne arrière peut être maintenue;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse de la façade arrière augmente la dérogation de la lucarne;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/03/2017
objet n°02

Dossier 16-43023-2016 - Enquête n° 034/17

Demandeur : Huizinvest S.A. - Monsieur Nicolas Meeus

Situation : chaussée de Waterloo, 1476

Objet : changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial (salon d'esthétique) en commerce du secteur HoReCa, pose d'enseignes publicitaires et mise en conformité de la transformation de la façade principale (mise en peinture gris foncé)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43023-2016 introduite le 30/08/2016 par la S.A. HUIZINVEST - c/o Monsieur Nicolas Meeus et visant à changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial (salon d'esthétique) en commerce du secteur HoReCa, à la pose d'enseignes publicitaires et à la mise en conformité de la transformation de la façade principale (mise en peinture gris foncé) sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1476;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière 3.3 al. 1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), portant sur l'aménagement de commerce au 1er étage hors liseré de noyau commercial;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation 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 de d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 27, §2, en ce que les cordons lumineux sont interdits;
 - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2017 au 20/02/2017 inclus, le nombre de réclamations introduites ainsi que les observations et l'argumentaire développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *un courrier collectif émanant de plusieurs riverains demande de ne pas exploiter le commerce dans le jardin pour des raisons de nuisances sonores,*
- *un réclamant demande à placer l'exutoire de la hotte de sorte à éviter les inconvénients olfactifs lorsque les fenêtres seront ouvertes, et acte que le jardin ne sera pas affecté à l'usage commercial,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/08/2016 : dépôt de la demande;

13/10/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service HoReCa, émis le 25/01/2017, lequel n'émet aucune remarque sur la demande;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 21/12/2016;

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

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

- L'immeuble de commerce et de logement est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre l'avenue des Chalets au Nord et l'avenue Van Bever au Sud. Il présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants. L'immeuble voisin de droite présente un gabarit bien plus important (R + 3 + Toiture à versants), tandis que la parcelle voisine de gauche est bâtie fortement en retrait, laissant apparaître des murs pignons en attente et une voie carrossable asphaltée;
- Le bâti existant sur la parcelle présente un volume à front de chaussée, qui constitue la construction d'origine, et une extension sur 2 niveaux à l'arrière affectée au commerce;
- Le jardin paysager orienté à l'Est présente un développement relativement important vers l'arrière;
- Les étages de l'immeuble principal sont affectés à un logement unifamilial, disposant d'une entrée distincte de celle du commerce;

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

- La transformation du commerce en commerce du secteur HoReCa en prévoyant :
 - au rez-de-chaussée : salle de consommations + bar;
 - au rez-de-chaussée bas de l'extension arrière : cuisine + bar;
 - à l'étage de l'extension : salle de consommations;
 - au sous-sol : sanitaires, locaux techniques, réserve;
- La mise en peinture de la façade de l'immeuble et la pose d'enseignes sous forme de cordons lumineux;
- La fermeture du châssis arrière entre le logement et le commerce, au moyen d'un panneau RF;
- Aucune modification à apporter aux espaces de jardins à l'arrière;

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

- Le projet propose l'aménagement d'une activité du secteur HoReCA au sein d'un immeuble commercial, situé au cœur d'un noyau commercial dynamique du Sud de la Commune;
- Le projet se développe sur plusieurs niveaux et à l'arrière d'un logement existant, compromettant son habitabilité du fait des fermetures envisagées;
- La situation existante de fait diffère de la situation existante de droit constituée par le permis d'urbanisme 16-32172-1993 en ce qui concerne la suppression des ouvertures arrières de la salle à manger et de la cuisine. En ce sens, le projet présente des incohérences entre les plans et les élévations, car la chambre arrière est bien éclairée par des fenêtres de toit, mais pas par des fenêtres verticales;
- Le projet propose l'ouverture de l'espace du commerce du secteur HoReCa vers le jardin, ce qui est difficilement envisageable, vu le contexte urbanistique et la présence de nombreux logements aux abords du bien;

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 la prescription particulière 3.3 al. 1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), portant sur l'aménagement de commerce au 1^{er} étage hors liseré de noyau commercial, la demande :
 - propose l'extension de la surface du commerce HoReCa au 1^{er} étage arrière, ce qui nécessite, d'après les plans, la fermeture des fenêtres de la salle-à-manger et de la cuisine du logement supérieur. Cette option est difficilement compatible en vue de garantir l'habitabilité de ce logement, tant du point de vue de son compartimentage, que de la perte de ses qualités d'habitabilité;
 - propose d'ouvrir le commerce sur le jardin, lequel étant situé à un niveau plus élevé que celui de la rue. Cette option n'est pas envisageable dans le contexte urbanistique actuel, l'utilisation du jardin pour le commerce ne peut être admise. Au contraire, le logement supérieur doit bénéficier de l'accès à celui-ci;
 - est muette quant à la justification socio-économique de cet aménagement à l'étage et ne présente pas de détails (isolation,...) afin de garantir la quiétude des logements environnants;
- En ce qui concerne l'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 de d'esthétique - non-respect de l'article n° 27, §2, en ce que les cordons lumineux sont interdits, la demande :
 - propose une signalétique sobre sous forme d'un cordon lumineux en façade avant, ce qui permet de limiter le développement des enseignes publicitaires tout en s'accordant à la typologie de la façade;
 - prévoit le maintien de la peinture sombre des briques de la façade principale, ce qui nuit à la lecture de cette dernière et ne s'intègre pas aux perspectives urbaines de cet axe structurant. Il s'indique d'opter pour un décapage de la façade afin de pouvoir retrouver l'aspect de la brique initiale;
 - prévoit de minimiser l'accès au logement dans la composition d'ensemble du soubassement commercial, ce qui ne peut se justifier pour des raisons d'identité et de différenciation de fonctions. Il y a lieu de faire apparaître plus distinctement l'accès au logement supérieur;
- En ce qui concerne l'application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit, la demande :
 - propose l'aménagement d'une surface de commerce HoReCa, de manière complémentaire à l'offre commerciale de cette portion de chaussée;
 - est muette quant à l'implantation des installations techniques, lesquelles doivent être intégrées au bâtiment avec exutoire en toiture et ne pas être apportées en façade arrière;
 - est muette quant à l'emplacement des locaux pour les poubelles, réservés à l'HoReCa et devant être facilement accessibles depuis l'extérieur;

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

- améliorer de manière significative les qualités d'habitabilité du logement en réservant des baies de fenêtres pour la cuisine et la salle à manger et prévoir une toiture verte (extensive) pour l'extension de l'espace commercial;
- supprimer tout usage commercial du jardin et matérialiser cette interdiction;
- permettre l'usage du jardin pour le logement et en déterminer les modalités d'accès, en évitant tout impact sur l'environnement bâti;
- faire figurer les installations techniques en les aménageant au sein du bâtiment et en prévoyant les exutoires en toiture (à l'exclusion de toute installation technique en façade arrière);

- joindre au dossier un descriptif technique des mesures de protection prises pour garantir l'habitabilité des logements environnants (isolation phonique,...);
- améliorer l'accès au logement depuis la façade principale (lisibilité et dégagements en partie basse (à prendre sur la surface commerciale));
- opter pour un décapage de la façade principale afin de pouvoir retrouver l'aspect de la brique initiale;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que l'intégrité de chaque affectation sera respectée, tant de manière intrinsèque, qu'au regard de l'environnement bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 08/03/2017
objet n° 03

Dossier 16-43218-2016 - Enquête n° 043/17

Demandeur : Monsieur Paul Elias

Situation : rue de Linkebeek, 15

Objet : mettre en conformité la rehausse et l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43218-2016 introduite le 27/12/2016 par Monsieur Paul Elias et visant à mettre en conformité la rehausse et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue de Linkebeek, 15;

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°46 - Fond de Calevoet (arrêté royal du 30/07/1975) en application à l'époque des travaux réalisés, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de la prescription 21 implantation qui prescrit "*l'implantation est limitée au plan à une profondeur de 10 mètres*" en ce que la maison est en partie en dehors de la zone de bâtisse;
 - non-respect de la prescription 23 toitures qui prescrit "*elles seront obligatoirement réalisées à 2 versants inclinés de 20 à 30 °*" en ce que la toiture de l'extension est plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/12/2016 : dépôt de la demande;

03/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : 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 résidentiel, et est composé d'un bâti hétérogène;
- Dans ce quartier, la rue est très étroite, pavée et ne permet pas le stationnement;
- La maison de droite (n°13) présente un gabarit R+1, elle est implantée en recul de ± 2 mètres;
- La maison de gauche (n°17) présente une façade pignon de gabarit R+T;
- Au n°11 de la rue, le moulin Crockaert est classé, sans que lui ait été déterminée une zone de protection;
- La maison n°15 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+T;
- Le permis d'urbanisme n°10110 de 1936 qui en a autorisé la construction porte sur une maison de 9 mètres de profondeur, de gabarit R+1;

- La maison a été étendue sur une profondeur de 15 mètres à une date inconnue (entre 1971 et 1996), en dehors de la zone de bâtisse déterminée par le plan particulier d'affectation du sol 46;
- Cette profondeur est confirmée par le PU 30666 comme étant une situation existante;
- En situation de fait, la profondeur du rez-de-chaussée est portée à 17 mètres, par l'ajout d'une verrière, le tout étant prolongé par une terrasse. Le solde du jardin est petit;
- Le permis d'urbanisme n°30666 de 1989 porte sur la rehausse par une toiture à deux versants, sur une profondeur de 9 mètres;
- Le plan particulier d'affectation du sol 46, en vigueur au moment des travaux, prévoyait l'élargissement de la rue de Linkebeek et l'implantation des constructions en recul de 4 mètres de la voirie, avec une zone d'implantation limitée à une profondeur de 10 mètres;
- La rehausse n'a pas été réalisée conformément au permis de 1989, la toiture a été placée 0,90 mètre plus haut, ce qui reste conforme au plan particulier d'affectation du sol;
- Une extension a été réalisée au 1^{er} étage, dans la zone de bâtisse du plan particulier d'affectation du sol 46, avant l'été 1992;
- En façade arrière, la lucarne autorisée par le permis n°30666 n'a pas été réalisée;

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

- La mise en conformité des travaux réalisés sans permis d'urbanisme ou non conformément au permis délivré :
 - la profondeur du rez-de-chaussée est portée à 17 mètres, par l'ajout d'une verrière;
 - la rehausse n'a pas été réalisée conformément au permis, la toiture a été placée 0,90 mètre plus haut, ce qui reste conforme au PPAS;
 - une extension a été réalisée au 1^{er} étage, dans la zone de bâtisse du PPAS 46, avant l'été 1992;
 - en façade arrière, la lucarne autorisée par le permis n°30666 n'a pas été réalisée;

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

- en matière de programme :
 - la maison unifamiliale comprend 3 chambres ;
 - le formulaire de demande du permis d'urbanisme mentionne erronément une augmentation du nombre de logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le rez-de-chaussée a été étendu à une profondeur de 17 mètres, objet de la dérogation, à la même profondeur que celle de la maison de gauche;
 - la rehausse de la toiture n'a pas été réalisée conformément au permis, la toiture a été placée 0,90 mètre plus haut, ce qui reste conforme au PPAS, dans un cadre bâti hétérogène;
 - une extension a été réalisée au 1^{er} étage, dans la zone de bâtisse du PPAS 46, avant l'été 1992;
 - la toiture est cependant plate, objet de la dérogation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin, entouré de haies vives, est relativement petit par rapport à la profondeur de la parcelle : ± 5,40 mètres pour une profondeur de parcelle de 27,70 mètres (21%);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la maison n'est pas pourvue de citerne;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le bâti existant est hétérogène en gabarit et en implantation;

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

- non-respect de la prescription 21 implantation qui prescrit "*l'implantation est limitée au plan à une profondeur de 10 mètres*" en ce que la maison est en partie en dehors de la zone de bâtisse. Le PPAS 46 était très volontariste pour l'élargissement de la voirie qui imposait la démolition des maisons;
- les deux maisons voisines ont une profondeur de bâtisse similaire, sans terrasse;
- non-respect de la prescription 23 toitures qui prescrit "*elles seront obligatoirement réalisées à 2 versants inclinés de 20 à 30°*" en ce que la toiture de l'extension est plate, ce qui permet une volumétrie plus compacte;

Considérant que la demande s'inscrit dans un bâti hétérogène;

Que certains travaux dérogent au PPAS qui a été modifié suite à l'abandon de l'élargissement de la voirie;

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

- corriger le cadre VI de la demande, le nombre de logement en situation projetée est erroné;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoire en ce que seul le formulaire doit être corrigé;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant 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/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

BDU-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/03/2017
objet n° 04

Dossier 16-43088-2016 - Enquête n° 037/17

Demandeur : C.P.A.S. d'Uccle- Monsieur Jean-Luc Van Raes

Situation : avenue Achille Reisdorff, 36

Objet : rénover, transformer et étendre l'Institut National des Invalides de Guerre (Domaine du Neckersgat)

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis :

- en vue d'examiner avec la CRMS :
 - o s'il est envisageable ou non de reculer le bâtiment projeté avec pour conséquence l'abattage de l'arbre remarquable conservé au Sud du nouveau bâtiment,
 - o si les livraisons pourraient être déplacées du côté de la placette centrale du site,
 - o s'il est indispensable de supprimer toute la sapinière existante, pour retrouver la situation du site de 1950,
- en vue de compléter le dossier :
 - o présenter un plan global paysager, reprenant l'hydrologie du site, les citernes, les circulations piétonnes et carrossables, les zones de parcages (eau de ruissellement), les zones d'infiltration (noues drainantes) et de communication avec l'étang et sa connexion avec le Moulin du Neckersgat,
 - o rendre les documents plus lisibles et notamment ajouter les niveaux sur les situations projetées, avec des coupes adaptées vis-à-vis des maisons implantées en contrebas et au Nord du projet,
 - o d'une étude de l'impact solaire le matin et l'après-midi de chaque mois d'hiver, avec les ombrages engendrés par le nouveau bâtiment, notamment vis-à-vis des maisons voisines n°s 48, 58 et 72,
 - o préciser toutes les superficies bâties sur le site dans cette zone verte et détailler, par bâtiment, les superficies maintenues, démolies et construites sur le site;
 - o détailler l'aspect mobilité lié aux nouveaux emplois sur le site, en fonction de tous les nouveaux services donnés, ainsi que des différentes livraisons inhérentes à l'approvisionnement du site,
 - o ajouter les matériaux de façades, de couverture de toiture (toiture verte);

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/03/2017
objet n° 05

Dossier 16-43200-2016 - Enquête n° 040/17

Demandeur : Monsieur et Madame Dominique Vanfleteren et Vinciane Mahieux

Situation : Drève des Gendarmes, 165

Objet : démolir et reconstruire une villa 4 façades

AVIS

Reporté à la séance du 22/03 en vue d'organiser une visite sur place avant cette date.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/03/2017
objet n°06

Dossier 16-42894-2016 - Enquête n° 033/17
Demandeur : Monsieur Maxime Thonon
Situation : rue du Ham, 70
Objet : aménager un parcage sur la zone de recul

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42894-2016 introduite le 08/06/2016 par Monsieur Maxime Thonon et visant à aménager un parcage sur la zone de recul sur le bien sis rue du Ham, 70;

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° 57 - Saint-Job/Ham - AR du 21/02/1989 (ilot 1.2) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol :

- art. III.2.2 (zone de recul);
- art. III.2.2. (clôture zones de recul);
- prescription ilot 1.2 (garages intégrés à l'immeuble ou en zone annexe);

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

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. III.2.2 (zone de recul);
 - art. III.2.2. (clôture zones de recul);
 - prescription ilot 1.2 (garages intégrés à l'immeuble ou en zone annexe);
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 11 - du Titre I du RRU en matière d'aménagement de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/06/2016 : dépôt de la demande;

03/08/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : 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 unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue du Ham, dans le tronçon compris entre l'avenue Alphonse XIII à l'Ouest et la Vieille rue du Moulin à l'Est;
- La maison s'inscrit dans un ensemble cohérent et harmonieux de petites habitations similaires et datant du début du XXème siècle;

- La parcelle dispose, à l'instar des constructions voisines, d'un jardin paysager orienté au Nord et d'une zone de recul plantée, de belle profondeur, orientée au Sud;
- Dans cette portion de rue, plusieurs parcelles disposent d'un emplacement de parking en zone de recul. Toutefois, ces emplacements ont été réalisés sans autorisation préalable et sont dès lors en situation illicite;
- Toutefois, les biens suivants, sur le même tronçon, ont bénéficié d'une autorisation préalable :
 - n° 64 - PU 16-27046-1973, avant l'entrée en vigueur du PPAS;
 - n° 66 - PU 16-26856-1973, avant l'entrée en vigueur du PPAS;
 - n° 22 - PU 16-41752-2014 (octroi en recours au Gouvernement le 10/12/2015), pour une maison implantée en ordre semi-ouvert;
- Le stationnement en voirie est possible le long de ce tronçon du côté des numéros pairs;

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

- L'aménagement d'un emplacement de stationnement en partie gauche de la zone de recul;
- La démolition du muret séparatif entre le domaine privé et le domaine public;

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

- La demande s'inscrit en totale opposition, tant avec le prescrit du PPAS que du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en la matière;
- Le projet tend à légitimer les nombreux emplacements de stationnement implantés en zone de recul et n'ayant pas reçu d'autorisation préalable;
- Le projet tend à supprimer des emplacements de stationnement publics en voirie ;

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

- En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n° 57 : non-respect de l'article n° III.2.2. zones de recul a) qui prescrit "*Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure. Afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur (non plantées en engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle*" :
 - la situation projetée présente des emplacements de parcage sur plus de la moitié de la largeur de la parcelle et ne peut s'envisager;
 - de plus, le PPAS ne situe pas le bien en zone indiquée "G", pouvant recevoir du parcage à l'air libre;
- En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°57 : non-respect de l'article n° III.2.2. zones de recul c) qui prescrit "*Clôtures : L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret du même matériau que les murs des façades avant, surmonté ou non d'une haie vive. Des murs peuvent être imposés*" :
 - la situation existante de fait a supprimé la haie qui se trouvait à l'alignement ce qui ne peut se concevoir vu les objectifs communaux en la matière;
 - l'aménagement existant nuit aux perspectives paysagères de la rue et nécessite d'être davantage verdurisé;
- En ce qui concerne la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n° 57 - partie d'ilot 1.2 :
 - la demande ne respecte pas la prescription particulière concernant les garages et parking dans l'ilot n° 1.2. En effet, le plan particulier d'affectation du sol n'autorise, pour ce bien, qu'un emplacement par logement intégré à l'habitation;
- En ce qui concerne la demande de dérogation du Titre I du RRU non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul - chapitre 4 (abords) qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre...Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage...*",

la demande n'est pas justifiée, le stationnement en voirie étant possible le long de ce tronçon de voirie;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, s'écartant de manière inappropriée tant du prescrit du PPAS que de celui du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006,

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 08/03/2017
objet n°07

Dossier 16-43098-2016

Demandeur : Monsieur Jean-Jacques Dendooven

Situation : rue des Carmélites, 164

Objet : modifier la peinture de la porte de garage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43098-2016 introduite le 17/10/2016 par Monsieur Jean-Jacques Dendooven et visant à modifier l'aspect de la porte de garage par la peinture d'un message de type "fresque de street art" sur le bien sis rue des Carmélites, 164;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte, dans la zone de protection de la maison personnelle de l'architecte Alphonse Boelens, monument classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/05/2008;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/10/2016 : dépôt de la demande;

20/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de la CRMS émis le 23/12/2016, notamment libellé comme suit "*Le projet ne porte pas directement atteinte au bien protégé et à sa zone de protection. Néanmoins, la CRMS décourage l'intervention qui ne constitue pas une amélioration pour l'espace public. Elle recommande également de respecter les prescriptions en vigueur*";

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 (principales affectations de logement, de commerce et de bureau);
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est à double sens, et le stationnement y est organisé des deux côtés;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+3 et sa construction date du début du siècle dernier (1935);
- La porte d'origine a été remplacée sans demande d'autorisation ;
- Au rez-de-chaussée, il comporte une porte de garage en façade avant, qui a fait l'objet d'une mise en peinture sous forme de fresque de type "street art", sans demande d'autorisation préalable;

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

- La mise en conformité de la modification d'aspect (par une fresque) de la porte de garage suite à un courrier de mise en demeure émanant de l'administration communale en date du 01/07/2016;

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

- Suite aux informations données en séance, il apparaît que ce quartier étant fort sujet aux TAGS, cette intervention réalisée par un grapheur "reconnu" permet de ne plus être sujet à du vandalisme;
- Lors du remplacement de cette porte dans le futur, il y a lieu de replacer une porte de garage conforme à la porte d'origine (avec imposte vitrée etc) qui présentera une architecture moins sujette aux Tags;

Avis FAVORABLE de la Commune

Considérant qu'au regard de la demande d'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- L'avis de la CRMS souligne le fait que "*l'intervention qui ne constitue pas une amélioration pour l'espace public*";
- En effet, la facture et le message de la peinture mise en œuvre portent atteinte à l'esthétique du front bâti de cette rue qui présente de nombreuses maisons aux architectures riches de détails architectoniques;

Avis DEFAVORABLE de la DMS, de CityDEV et de l'IBGE

Abstention du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/03/2017
objet n° 08

Dossier 16-43204-2016- Enquête n° 38/17
Demandeur : Monsieur Geert Meert Proximus S.A.
Situation : avenue Kersbeek, 340
Objet : implanter une station de télécommunication mobile

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43204-2016 introduite le 25/01/2016 par la S.A. Proximus c/o Monsieur Geert Meert et visant à implanter une station de télécommunication mobile (3 antennes sur un mât de 5,50 mètres de haut) sur le bien sis avenue Kersbeek, 340;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°27 (AR du 13/12/1962) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°2 qui prescrit "Hauteur maximum des constructions : 2 étages", en ce que le mât présente une hauteur de 5,50 mètres au-dessus de la toiture;
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°8, §3, al. 2 qui prescrit "pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres", en ce que l'antenne proposée a une hauteur de 5,50 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02 au 20/02/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Vu la lettre type signées par 54 personnes et les lettres personnalisées;

Considérant que les réclamations issues des habitants du quartier portent sur l'opposition générale à la demande et portent sur les aspects suivants :

- *sur base du principe de précaution, refus de la demande,*
- *nuisance sanitaire,*
- *esthétique, les mats sont visibles des habitations, les arbres ne peuvent pas cacher l'entièreté vde la station, surtout en hiver,*
- *la maison date des années 30, en style Art déco. Une antenne de 5,50 mètres affectera son esthétique, les armoires techniques seront visibles,*
- *les maisons du clos n°126 à 132 et 330 à 332 sont particulièrement impactées visuellement par la présence de l'installation qui sera visibles des pièces de vie de ces habitations,*
- *selon l'article 544 du code civil, l'installation portera atteinte à l'équilibre de la jouissance des biens,*

- *le dossier ne présente pas de vue depuis le clos du Roetaert au même niveau que la demande alors que les vues sont montrées depuis l'avenue Kersbeek qui est en contre bas,*
- *les arbres sont présents du côté de l'avenue Kersbeek, ce qui n'est pas le cas du côté Roetart,*
- *il y a 86 antennes à Uccle dont 8 dans le quartier, dans un rayon de 1 km, il y a 7 sites gsm, un site en cours de réalisation rue du Vossegat,*
- *le rayonnement se propageant sur plus de 1 km, il est étonnant de limiter l'enquête au voisinage direct,*
- *le résultat de la simulation qui est à la base de la demande n'est pas sur le site de Bruxelles-Environnement,*
- *l'impossibilité d'obtenir des renseignements complémentaires chez Proximus,*
- *les utilisateurs des différents opérateurs estiment que la couverture est suffisante, la nécessité technique de la demande n'est dès lors pas avérée,*
- *le partage des antennes (loi du 13.06.2015) permet à Proximus de partager la nouvelle antenne de la rue du Vossegat,*
- *l'absence de panneaux d'enquête dans un rayon de 50 mètres, notamment dans le haut du clos,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/01/2016 : dépôt de la demande;

19/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet établi par la BDU-DU;

06/02 au 20/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé principalement de maisons unifamiliales en ordre fermé ou semi-ouvert, implantées en recul;
- L'immeuble n°340 sur lequel porte la demande présente un style architectural Moderniste, est implanté sur un talus planté du côté de l'avenue de Kersbeek et est implanté en fort recul;
- Il présente un gabarit R+1 à toiture plate et est affecté à un centre de jour pour adultes présentant une déficience mentale;
- La parcelle bénéficie d'un double accès via l'avenue Kersbeek et la partie de la rue du Roetaert qui constitue un clos;
- La parcelle est relativement vaste et comprend plusieurs arbres;
- Le bâti environnant est constitué des maisons groupées de la partie de la rue du Roetaert qui constitue un clos, situées à l'arrière du centre de jour, et des maisons mitoyennes de l'avenue Kersbeek, implantées plus bas;

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

- Le placement d'une station de télécommunication mobile, de 3 antennes de 5,50 mètres de haut, sur la toiture plate et de 4 armoires techniques dissimulées par un bardage de ton blanc;
- L'alimentation de l'installation par une tranchée via la rue du Roetaert;

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

- en matière de programme :
 - 3 antennes de 5,50 mètres de haut, sur la toiture plate;
 - 4 armoires techniques dissimulées par un bardage de ton blanc;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - 4 panneaux d'enquête ont été placés dont 2 avenue Kersbeek, 1 à l'entrée du clos et 1 entre les n°124 et 126 du clos, les habitants du clos ont donc été informés de la même manière que les habitants de l'avenue de Kersbeek;

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 :

- Non-respect de l'article n°2 qui prescrit "Hauteur maximum des constructions : 2 étages", en ce que le mat à une hauteur de 5,50 mètres au-dessus de la toiture;
- Non-respect de l'article n°8, §3, al. 2 qui prescrit "pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres", en ce que l'antenne proposée a une hauteur de 5,50 mètres;
- L'antenne nuit au respect des caractéristiques esthétiques et patrimoniales de l'immeuble Moderniste faisant l'objet de la demande ;
- Vu la proximité du clos résidentiel et du faible gabarit de l'immeuble faisant l'objet de la demande, l'installation a un impact visuel évident sur les maisons du clos de la rue du Roetaert, ce que la demande élude;
- L'installation est très visible depuis les pièces de vie et les chambres de plusieurs maisons situées à proximité de la demande;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce que l'installation a un impact visuel trop important sur les maisons du clos du Roetaert;

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 08/03/2017
objet n° 09

Dossier 16-43114-2016 - Enquête n° 039/16

Demandeur : S.P.R.L. Belgoimmo c/o Monsieur Joachim Ceuppens

Situation : rue du Pacifique, 6

Objet : diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43114-2016 introduite le 26/10/2016 par la S.P.R.L. Belgoimmo c/o Monsieur Joachim Ceuppens et visant à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement sur le bien sis rue du Pacifique, 6;

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 :

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*", en ce que l'extension arrière dépasse le profil de la maison de droite la plus profonde de 2,40 mètres et de la maison de gauche la moins profonde de 3,90 mètres;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture, en ce que la lucarne nécessite une rehausse en mitoyenneté;

Considérant que la demande ne respecte pas non plus l'article 4, §1, 1° du Titre I du CoBAT en ce que la profondeur totale de la construction atteint 81,7% (maximum 75%) de la profondeur de la parcelle mesurée le long de son axe médian;

Considérant que cette dérogation n'est pas sollicitée et correspond à un dépassement de ± 56 centimètres pour le volume fermé et de 1,36 mètre pour le balcon situé au bel étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/10/2016 : dépôt de la demande;

01/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 22/12/2016 et joint à la demande;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée le long de la rue du Pacifique, en ordre fermé et à l'alignement, non loin du carrefour formé avec la rue Edith Cavell, située à l'Est;
- L'immeuble est, de ce fait, situé à proximité du site de l'hôpital du CHIREC, lequel fait l'objet d'un projet de reconversion;

- Le bien, bâti sur un plan à deux travées en enfilade, présente un gabarit demi-sous-sol + Rez "bel étage" + 2 + Toiture à versants et dispose, en mitoyenneté de droite, d'une annexe arrière sur 2 niveaux et sur la moitié de la largeur de la façade;
- La parcelle dispose d'un jardin orienté au Sud et de petites dimensions;
- Le bâtiment est aménagé en habitation unifamiliale;
- Le quartier, dans lequel se situe la maison faisant l'objet de la demande, est composé de nombreuses anciennes demeures de grande ou moyenne superficie, à l'instar de la maison sur laquelle porte la demande (264,70 m² en situation existante) et divisées en logements multiples;

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

- La transformation d'une maison unifamiliale en 3 appartements répartis comme suit :
 - au demi-sous-sol : buanderie commune, caves privatives, local vélos etc;
 - au "bel étage" + 1^{er} étage : un appartement en duplex 4 chambres;
 - au 2^{ème} étage : un appartement à 1 chambre;
 - 3^{ème} étage et espace sous toit : un duplex 1 chambre;
- L'extension de l'annexe en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle, au bel étage et au 1^{er} étage;
- La création, en toiture, d'une importante lucarne en façade arrière;
- La rénovation de la façade avant;

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 de logements, en réservant l'accès au jardin au profit du logement se développant en duplex;
- les espaces de la maison disposent de confortables hauteurs sous plafond aux différents niveaux et l'importance de l'apport d'éclairage naturel y est qualitatif;
- chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif en cave, d'une grande buanderie commune et un espace de rangement pour vélos est prévu en partie inférieure de l'immeuble;
- cependant, l'appartement à une chambre proposé au 2^{ème} étage ne propose pas des espaces répondant aux normes édictées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, avec un séjour de 20,16 m² au lieu de 28 m² et une chambre à laquelle les dimensions effectives correspondent à une surface de 12,35 m² au lieu de 14 m²;
- il semble apparaître que l'appartement des niveaux supérieurs ne comporte pas de chambre (erreur dans l'intitulé du local dans les plans - à modifier le cas échéant);

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

- La demande est à mettre en relation avec la demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction (PU n°16-43115-2016) qui prévoit l'extension et la division de la maison mitoyenne sise au n°8 de la rue du Pacifique;
- Les châssis en façade avant seront remplacés par des châssis bois peints en noir aux divisions identiques que les châssis existants. Cette couleur peut s'envisager car elle permet de rendre la façade élégante et offre un contraste intéressant entre les pleins et les vides;
- La nouvelle lucarne vient s'aligner à la future lucarne de la maison mitoyenne faisant l'objet d'une extension similaire;
- Malgré que les terrasses proposées se conforment au Code civil en matière de servitudes de vue et ne présentent pas des dimensions démesurées risquant une utilisation abusive de nature à entraîner des nuisances sonores pour le voisinage, elles se situent de telle façon par rapport à l'intérieur d'îlot qu'elles risquent d'engendrer un effet "mirador";
- A cet égard, le projet dénature la volumétrie du toit de la maison, en transformant le gabarit de la maison du côté de l'intérieur d'îlot de demi-sous-sol + bel étage + 2 + toit en demi-sous-sol + bel étage + 2 + 2 niveau en recul, avec le niveau supérieur de la

lucarne au même niveau que le faîte, alors que les toits à versants dominant dans ce front bâti;

- Il y a donc lieu de réunir le 2^{ème} et le 3^{ème} étage + toit et de ne pas réaliser la grande lucarne en façade arrière telle que proposée afin de conserver la lisibilité de la toiture à versants et d'offrir un appartement répondant aux normes d'habitabilité;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°4 du RRU Titre I - profondeur qui prescrit "lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté" :

- L'extension arrière dépasse le profil de la maison de droite la plus profonde de 2,40 m et de la maison de gauche la moins profonde de 3,90m;
- Le projet prévoit d'agrandir, sur toute la largeur de la parcelle, l'extension existante et d'aligner ainsi les façades arrières des maisons n°6 et n°8;
- Par conséquent, l'implantation de la nouvelle façade ne portera pas préjudice à l'ensoleillement des propriétés voisines mais permet d'améliorer les aménagements intérieurs des appartements proposés en offrant de grandes baies vitrées en façades arrières;
- Cependant, les rehausses des murs mitoyens au rez-de-chaussée ne peuvent s'envisager car ceux-ci auront un impact en termes de vue et d'ensoleillement entre propriétés. Il y a donc lieu de ne pas les réaliser, de réduire la largeur du balcon et de se conformer au Code civil en matière d'implantation de l'escalier;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°4 du RRU Titre I - profondeur totale de la construction :

- Celle-ci atteint 81,70% (maximum 75%) de la profondeur de la parcelle mesurée le long de son axe médian;
- Cette dérogation n'est pas sollicitée et il y a lieu de prendre position par rapport à cet aspect dans la demande de permis (annexe 1);
- Cette dérogation correspond à un dépassement de ± 56 centimètres pour le volume fermé et de 1,36 mètres pour le balcon situé au bel étage;
- Il y a lieu de réduire la largeur du balcon afin de répondre au Code civil et augmenter la superficie perméable du jardin;
- L'appartement proposé au niveau du bel étage bénéficie donc d'un petit jardin. Afin de conserver la lisibilité des 3 pièces en enfilades caractéristiques des maisons du début du siècle passé, il y a lieu de supprimer les cloisonnements intérieurs multiples et de prévoir des locaux de vie au niveau du bel étage et les 3 chambres au 1^{er} étage;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°6 du RRU Titre I - Toiture :

- La lucarne nécessite une rehausse en mitoyenneté;
- Celle-ci vient s'aligner à la future lucarne de la maison mitoyenne faisant l'objet d'une extension similaire (permis d'urbanisme n° 16-43115-2016);
- Cependant, l'ensemble proposé en toiture (ouverture rentrante au 3^{ème} étage dans le toit + création d'une lucarne au 4^{ème} étage) rompt l'équilibre de la façade ainsi que la lisibilité de la toiture à versants et ne peut s'envisager tel que proposé;
- Il y a lieu de choisir entre l'une des deux propositions;

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

- prendre position par rapport à la dérogation à l'article n°4 du RRU Titre I - profondeur totale de la construction dans l'annexe 1 (demande de permis d'urbanisme);
- prendre position par rapport à la dérogation à l'article 6 du RRU Titre I - toiture dans l'annexe 1 (demande de permis d'urbanisme);
- Appartement bel étage/1^{er} étage :

- ne pas réaliser les rehausses des murs mitoyens au rez-de-chaussée de part et d'autre du balcon;
- réduire la largeur du balcon du 1^{er} étage afin d'augmenter la superficie perméable de la parcelle;
- implanter l'escalier extérieur conformément au Code civil;
- Supprimer les cloisonnements intérieurs multiples au bel-étage (prévoir des locaux de vie au niveau du bel étage et les 3 chambres au 1^{er} étage) afin de conserver la lisibilité des 3 pièces en enfilades caractéristiques des maisons du début du siècle dernier;
- afin de proposer une façade arrière équilibrée et conserver la lisibilité de la toiture à versants caractéristiques du front bâti environnant, il y a lieu de simplifier le projet et de choisir entre :
 - soit réaliser une lucarne,
 - soit réaliser une terrasse rentrante en toiture;
- réunir le 2^{ème} et le 3^{ème} étage + toit afin d'offrir un appartement répondant aux normes d'habitabilité au sein du volume modifié (comprenant une lucarne ou une terrasse rentrante);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent la modification de la division de la maison;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/03/2017
objet n° 10

Dossier 16-43115-2016 - Enquête n° 042/17

Demandeur : Madame Annick Hellemans

Situation : rue du Pacifique, 8

Objet : diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43115-2016 introduite le 26/10/2016 par Madame Annick Hellemans et visant à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements sur le bien sis rue du Pacifique, 8;

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 :

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*", en ce que l'extension arrière dépasse le profil de la maison de droite la moins profonde de 5,30 mètres et de la maison de gauche la plus profonde de 4,50 mètres et le projet nécessite des rehausses de murs mitoyens à divers endroits;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture, en ce que la nouvelle toiture dépasse le voisin de droite (n°10) de plus de 3 mètres et que la lucarne nécessite une rehausse en mitoyenneté;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/10/2016 : dépôt de la demande;

01/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 22/12/2017 et joint à la demande;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée le long de la rue du Pacifique, en ordre fermé et à l'alignement, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue Edith Cavell, située à l'Est;
- L'immeuble est, de ce fait, situé à proximité du site de l'hôpital du CHIREC, lequel fait l'objet d'un projet de reconversion actuellement à l'étude;
- Le bien, bâti sur un plan à deux travées en enfilade, présente un gabarit demi-sous-sol + Rez "bel étage" + 1 + Toiture à versants et dispose, en mitoyenneté, d'une annexe arrière sur 2 niveaux et sur la moitié de la largeur de la façade;
- La parcelle dispose d'un jardin orienté au Sud et de petites dimensions;
- Le bâtiment est aménagé en habitation unifamiliale;

- Le quartier, dans lequel se situe la maison faisant l'objet de la demande, est composé de nombreuses anciennes demeures de grande ou moyenne superficie, à l'instar de la maison sur laquelle porte la demande (282 m² en situation existante) et divisées en logements multiples;

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

- La transformation d'une maison unifamiliale en 3 appartements répartis comme suit :
 - au demi-sous-sol : buanderie commune, caves privatives, local vélos etc;
 - au "bel étage" + 1^{er} étage : un appartement en duplex 4 chambres;
 - au 2^{ème} étage : un appartement à 1 chambre;
 - 3^{ème} étage et espace sous toit : un duplex à 1 chambre;
- L'extension de l'annexe en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle, au bel étage et au 1^{er} étage;
- L'extension en toiture par l'ajout d'un étage supplémentaire;
- La création, en toiture, d'une importante lucarne en façade arrière;
- La rénovation de la façade avant;

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 dense et de typologies variées;
- en matière de programme, le projet propose une répartition de logements qui réserve l'accès au jardin au profit du logement se développant en duplex;
- les espaces de la maison disposent de confortables hauteurs sous plafond aux différents niveaux et l'importance de l'apport d'éclairage naturel y est qualitatif;
- chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif en cave, d'une grande buanderie commune et un espace de rangement pour vélos est prévu en partie inférieure de l'immeuble;
- cependant, l'appartement à une chambre proposé au 2^{ème} étage ne propose pas des espaces répondant aux normes édictées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, avec un séjour de 20,09 m² au lieu de 28 m² et une chambre à laquelle les dimensions effectives correspondent à une surface de 10,33 m² au lieu de 14 m²;

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

- La demande est à mettre en relation avec la demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction (PU n°16-43114-2016) qui prévoit l'extension et la division de la maison mitoyenne sise au n°6 de la rue du Pacifique;
- Quant au projet, en façade avant :
 - La nouvelle façade avant propose une rehausse à l'allure contemporaine de manière à marquer la différence d'époque tout en s'implantant en retrait de la façade d'origine, ce qui peut s'envisager;
 - Toutefois, il y a lieu de conserver les chiens-assis existants et de prévoir la nouvelle façade en zinc en retrait;
 - Les châssis en façade avant seront remplacés par des châssis en bois peints en noir et aux divisions identiques que les châssis existants. Cette teinte peut s'envisager car elle permet de rendre la façade élégante et offre un contraste intéressant entre les pleins et les vides;
- Quant au projet, en façade arrière :
 - La nouvelle lucarne vient s'aligner à la future lucarne de la maison mitoyenne faisant l'objet d'une extension similaire;
 - Malgré que les terrasses proposées se conforment au Code civil en matière de servitudes de vue et ne présentent pas des dimensions démesurées risquant une utilisation abusive de nature à entraîner des nuisances sonores pour le voisinage, elles se situent de telle façon par rapport à l'intérieur d'îlot qu'elles risquent d'engendrer un effet "mirador";
 - A cet égard, le projet dénature la volumétrie du toit de la maison, en transformant le gabarit de la maison du côté de l'intérieur d'îlot de demi-sous-sol + bel étage + 1 + toit en demi-sous-sol + bel étage + 2 + 2 niveau en recul, avec le niveau

supérieur de la lucarne au même niveau que le faîte, alors que les toits à versants dominant dans ce front bâti;

- Il y a donc lieu de réunir le 2^{ème} et le 3^{ème} étage + toit et de ne pas réaliser la grande lucarne en façade arrière telle que proposée afin de conserver la lisibilité de la toiture à versants et d'offrir un appartement répondant aux normes d'habitabilité;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°4 du RRU Titre I - profondeur qui prescrit "lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté" :

- L'extension arrière dépasse le profil de la maison de droite la plus moins de 5,30m et de la maison de gauche la plus profonde de 4,50 mètres et le projet nécessite des rehausses de murs mitoyens à divers endroits;
- Le projet prévoit de refermer sur toute la largeur de la parcelle l'extension existante et d'aligner ainsi les façades arrières des maisons n°6 et n°8;
- Par conséquent, l'implantation de la nouvelle façade ne portera pas préjudice à l'ensoleillement des propriétés voisines mais permet d'améliorer les aménagements intérieurs proposés des appartements en offrant de grandes baies vitrées en façades arrières;
- Cependant, les rehausses des murs mitoyens au rez-de-chaussée ne peuvent s'envisager car ceux-ci auront un impact en termes de vue et d'ensoleillement entre propriétés. Il y a donc lieu de ne pas les réaliser, de réduire la largeur du balcon et de se conformer au Code civil en matière d'implantation de l'escalier;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°6 - Toiture, en ce que la nouvelle toiture dépasse le voisin de droite (n°10) de plus de 3m et que la lucarne nécessite une rehausse en mitoyenneté :

- Le gabarit général proposé s'intègre au tissu environnant et peut dès lors s'envisager;
- La lucarne vient s'aligner à la future lucarne de la maison mitoyenne faisant l'objet d'une extension similaire (PU n° 16-43114-2016);
- Cependant, l'ensemble proposé en toiture (ouverture rentrante au 3^{ème} étage dans le toit + création d'une lucarne au 4^{ème} étage) rompt l'équilibre de la façade ainsi que la lisibilité de la toiture à versants et ne peut s'envisager tel que proposé;
- Il y a lieu de choisir entre l'une des deux propositions;

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

- prendre position par rapport à la dérogation à l'article 6 du RRU Titre I dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme;
- Appartement Bel étage/1^{er} étage :
 - ne pas réaliser les rehausses des murs mitoyens de part et d'autre du balcon au rez-de-chaussée et se conformer au Code civil en ce qui concerne le balcon en conséquence;
 - implanter l'escalier extérieur conformément au Code civil;
- Façade avant : conserver les chiens-assis existants et de prévoir la nouvelle façade en zinc en retrait;
- afin de proposer une façade arrière équilibrée et conserver la lisibilité de la toiture à versants caractéristiques du front bâti environnant, il y a lieu de simplifier le projet et de choisir entre :
 - soit réaliser une lucarne,
 - soit réaliser une terrasse rentrante en toiture;
- réunir le 2^{ème} et le 3^{ème} étage + toit afin d'offrir un appartement répondant aux normes d'habitabilité au sein du volume modifié (en retrait par rapport à la façade avant et comprenant une lucarne ou une terrasse rentrante en façade arrière);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent la modification de la division de la maison;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 08/03/2017
Objet n°11

Dossier 16-43190-2016 - Enquête n° 035/17

Demandeur : S.A. L et M Immo - Madame Lucia Almeida

Situation : rue Joseph Bens, 71

Objet : mettre en conformité la construction d'une piscine non couverte (dimensions intérieures 975/276) ainsi que des annexes (pool house et local technique) à l'arrière de la parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43190-2016 introduite le 16/12/2016 par la S.A. L et M Immo - c/o Madame Lucia Almeida et visant à mettre en conformité la construction d'une piscine non couverte (dimensions intérieures 975/276) ainsi que des annexes (pool house et local technique) à l'arrière de la parcelle sur le bien sis rue Joseph Bens, 71;

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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 7 - implantation d'une construction isolée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires de l'immeuble voisin sis au n° 69 rue Joseph Bens font état des remarques suivantes :*
 - *la délimitation de la parcelle fait l'objet d'une procédure auprès de la Justice de Paix d'Uccle, ce qui implique des nuisances au regard de la position des constructions à régulariser;*
 - *ils s'opposent à la régularisation de la construction des 2 annexes construites en fond de jardin. Les anciennes constructions étaient de superficie bien moindre;*
 - *le pool house offre des fenêtres vers les parcelles voisines, ce qui entrave leur intimité;*
 - *aucune autre construction n'entoure les annexes visées;*
 - *le projet est en contradiction avec la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) et ne se justifie pas;*
 - *les cotes représentant l'éloignement du projet par rapport aux limites séparatives sont inexactes;*
 - *le plan comporte des erreurs quant au diamètre des arbres;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/12/2016 : dépôt de la demande;

26/01/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison sur laquelle porte la demande fait partie d'un front de bâtisse implanté en recul et comportant des maisons isolées, jumelées ou par petits groupes;
- Elle est jumelée à gauche à la maison n°73 et présente :
 - un volume principal en mitoyenneté à gauche;
 - un garage rehaussé R+T en mitoyenneté à droite;
- La maison se prolonge à l'arrière par des volumes annexes;
- La maison voisine à droite (n° 69) :
 - occupe la quasi-totalité de la largeur de sa parcelle;
 - présente une 3^{ème} façade-pignon très peu percée, à proximité immédiate de la limite mitoyenne;
 - se prolonge, au-delà du volume principal, par un volume annexe sur 3 niveaux et percé de fenêtres latérales;
- Le jardin paysager se développe au Nord, sur une profondeur de 60 mètres environ. L'arrière de la parcelle est occupé par une piscine non couverte et 2 bâtiments isolés abritant le pool house et les locaux techniques. La parcelle voisine de droite (n° 69 rue Joseph Bens - PU 37715) compte également une piscine non couverte à cette hauteur, ainsi que la parcelle qui jouxte la demande, au Nord et située sur le territoire de la Commune de Forest (n° 302 avenue des Sept Bonniers);

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

- Le projet vise :
 - la mise en conformité de la construction d'une piscine non couverte et des terrasses périphériques à l'arrière de la parcelle;
 - la mise en conformité de la construction de 2 bâtiments joints et implantés en fond de parcelle également;

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

- le projet s'inscrit dans le cadre d'aménagements de jardins, au même titre que plusieurs parcelles limitrophes;
- le projet de création de piscine s'opère au cœur d'une parcelle très étendue vers le Nord. Son implantation lui permet de bénéficier d'un ensoleillement Sud. Toutefois, la demande propose une densification en matière de bâti et d'imperméabilisation, peu appropriée au regard des spécificités des lieux. Les constructions isolées de cette typologie ne se retrouvent pas dans l'environnement immédiat;
- la demande fait état de 57 % de zone imperméable sur la parcelle, ce qui est excessif au vu des spécificités des lieux;

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots), la demande :
 - densifie de manière inappropriée et peu justifiée le bâti à l'arrière de la parcelle. Toutefois, la piscine, entourée de terrasses périphérique réduites, peut s'envisager au même titre que les aménagements effectués au niveau des parcelles contiguës;
 - propose la mise en conformité d'importantes constructions à l'arrière de la parcelle, alors qu'il s'indique de conserver une zone tampon verdurisée entre parcelles, ce qui accentue également la perte de zones de pleine terre;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : non-respect de l'article n° 7 - implantation d'une construction isolée, la demande :
 - est peu respectueuse des limites séparatives paysagères et s'inscrit de manière surdimensionnée par rapport aux spécificités des lieux en ce qui concerne les constructions annexes. Il s'indique d'en limiter de manière significative l'emprise sous forme d'un seul bâtiment et d'y localiser les installations techniques ;

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

- limiter de manière significative l'emprise des constructions annexes sous forme d'un seul bâtiment et y localiser les installations techniques;
- se conformer aux dispositions du Code civil en matière de jours et de vues en ce qui concerne la construction annexe, de superficie réduite;
- limiter de manière significative l'emprise des terrasses et cheminements périphériques donnant accès à la construction annexe de superficie réduite;
- compléter le plan paysager en restituant une zone tampon arbustive à l'arrière de la parcelle;
- rendre compatible le plan d'implantation avec un relevé contradictoire de géomètre fixant les limites séparatives de la parcelle et y joindre les cotes d'implantation de la piscine et du bâtiment annexe réduit;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction de la piscine et d'un bâtiment annexe peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des constructions tant envers la parcelle qu'envers les parcelles voisines sera diminué;

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, 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;
- 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 qui les impose;
- 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.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 08/03/2017
Objet n°12

Dossier 16-43143-2016 - Enquête n° 041/17

Demandeur : Dufresnoy S.P.R.L. - Monsieur Eric Mayer

Situation : Parvis Saint-Pierre, 18

Objet : mettre en conformité une maison de commerce avec logement unifamilial par la couverture d'une ancienne servitude de passage, la modification de la vitrine, l'extension du commerce en mezzanine et l'aménagement d'une terrasse sur toiture existante

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43143-2016 introduite le 24/11/2016 par la S.P.R.L. Dufresnoy - c/o Monsieur Eric Mayer et visant à mettre en conformité une maison de commerce avec logement unifamilial par la couverture d'une ancienne servitude de passage, la modification de la vitrine, l'extension du commerce en mezzanine et l'aménagement d'une terrasse sur toiture existante sur le bien sis Parvis Saint-Pierre, 18;

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

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 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;
 - application de la prescription générale 0.12. du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Modification totale ou partielle d'un logement en ZH;
 - application de la prescription particulière 22.1. du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - affectation des étages au commerce;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - profondeur d'une construction mitoyenne - article 4;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/11/2016 : dépôt de la demande;

21/12/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 29/11/2016;

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

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

- L'immeuble de commerce et de logement sur lequel porte la demande est implanté à l'alignement et en ordre fermé à l'angle du Parvis Saint-Pierre et de la rue Xavier De Bue. Il présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Le rez-de-chaussée commercial a fait l'objet de plusieurs transformations, ce qui le rend plus épuré que le reste des façades des étages, plus représentatives de leur époque de construction;
- Le rez-de-chaussée commercial a abrité un commerce d'habillement et les étages sont aménagés en 1 logement unifamilial, lequel bénéficie d'un accès distinct;
- La parcelle est entièrement bâtie, au même titre que plusieurs terrains voisins de ce quartier commercial dynamique du centre de la Commune d'Uccle;

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

- Au regard de la situation existante de droit du PU 16-33960-1998, la mise en conformité de :
 - la couverture d'une ancienne servitude de passage sur la droite de l'immeuble;
 - la modification de la vitrine commerciale;
 - l'extension du commerce en mezzanine au 1^{er} étage arrière;
 - l'aménagement d'une terrasse sur toiture plate existante à l'usage du logement;
- la suppression de l'enseigne publicitaire perpendiculaire à la façade;

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

- En ce qui concerne la couverture de la servitude de passage latérale, cette dernière n'est plus utilisée depuis de très nombreuses années. Elle permettait l'accès, par l'arrière, à une cage d'escaliers menant au logement. De par sa configuration et son exigüité, cet espace non bâti était insalubre. Le projet permet d'une part un accès plus direct au logement du 1^{er} étage et, d'autre part, l'agrandissement de la surface commerciale;
- En ce qui concerne la modification de la surface commerciale, la suppression de la servitude permet d'agrandir la vitrine du commerce et limite les proportions de la porte d'accès au minimum. Cette configuration ne peut se concevoir, notamment au vu de l'exigüité de l'accès au logement depuis la rue. Il s'indique également, vu l'absence de caves et locaux communs, de supprimer l'espace de la cabine 1 au profit d'un hall d'accès pour le logement et au profit d'une composition plus cohérente du registre inférieur de la façade;
- En ce qui concerne l'extension du commerce au 1^{er} étage arrière sous forme de mezzanine et l'aménagement de la couverture de la cour arrière au moyen d'une verrière en polycarbonate, cette option porte atteinte à l'habitabilité de la salle à manger du logement au 1^{er} étage, car ses fenêtres et ses vues sont condamnées à se retrouver enfermées;
- En ce qui concerne l'aménagement de la terrasse supérieure, accessible depuis le niveau entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, cette option engendre des vues droites non conformes aux dispositions du Code civil (les pare vues ne répondant pas à ses objectifs car sont démontables) et contribue à densifier cet angle d'ilot, ce qui n'est pas souhaitable. Une terrasse aux dimensions plus réduites permettrait aux espaces de jour de profiter d'un espace d'agrément extérieur plus adéquat dans le respect de l'environnement bâti;

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 la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot :
 - La construction de la mezzanine arrière à l'usage du commerce tend à enclaver de manière inappropriée le logement du 1^{er} étage. En effet, ses espaces de vie à l'arrière ne s'ouvrent pas directement vers l'extérieur et l'espace interstitiel est

couvert par une toiture translucide en polycarbonate, ce qui entrave également l'apport de l'éclairage naturel vers le logement.

En ce sens, la demande de mise en conformité, densifiant de manière non intégrée le bâti vers l'arrière de la parcelle, ne répond pas aux objectifs de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) et n'est dès lors pas justifiée. Il s'indique de dégager des espaces extérieurs qualitatifs pour le logement;

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation :
 - L'application de cette prescription générale est nulle et non avenue, la totalité du logement sur 3 niveaux ayant été conservée malgré les transformations apportées au commerce;
- En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique - profondeur d'une construction mitoyenne - article 4 :
 - La fermeture de la cour arrière peut s'envisager pour autant qu'elle puisse améliorer les qualités d'habitabilité du logement;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 22.1. du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - affectation des étages au commerce :
 - Au vu de ce qui précède, cette option peut s'envisager dans une certaine mesure, moyennant le respect des conditions d'habitabilité du logement;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique - profondeur d'une construction mitoyenne - article 4 :
 - Moyennant les modifications suggérées plus haut afin d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement et afin de limiter l'impact du bâti vers l'intérieur de l'îlot, la dérogation peut s'envisager dans une certaine mesure;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
 - Le projet respecte les qualités de la façade d'origine, bien que la façade commerciale ait été fortement simplifiée. Toutefois il s'indique de conférer davantage d'identité à l'accès au logement supérieur. Il s'indique également de supprimer l'enseigne publicitaire s'étendant sur plusieurs niveaux;

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

- présenter de réelles ouvertures pour le logement, en proposant une verrière horizontale de manière à pouvoir offrir des fenêtres ouvrantes hautes pour l'habitation et remonter des allèges en maçonnerie jusqu'au niveau de la toiture plate ;
- modifier la façade commerciale afin d'apporter davantage de présence à l'accès au logement et agrandir cet accès privatif afin de lui conférer des proportions et une surface d'utilisation plus adaptées. Cet agrandissement est à opérer sur l'emprise de la surface commerciale;
- supprimer l'enseigne publicitaire perpendiculaire, s'étendant sur plusieurs niveaux;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions et transformations peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage respectueux des conditions d'habitabilité du logement supérieur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise bâtie sera réduite au profit du dégagement de cet angle d'îlot;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/03/2017
objet n° 13

Dossier 16-43237-2017 - Enquête n° 032/17

Demandeur : FINALEASE S.P.R.L. - Monsieur Georges Debouverie

Situation : Chemin du Crabbegat, 41

Objet : transformer une maison unifamiliale : modifier le sous-sol pour créer un accès depuis le Chemin du Crabbegat, démolir le garage et construire un nouveau car-port couvert, isoler la toiture et ajouter 2 lanternes, supprimer 2 fenêtres en façade arrière et ajouter 2 nouvelles fenêtres, ajouter un escalier extérieur et démolir une partie de la cheminée extérieure (façade arrière)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43237-2017 introduite auprès de l'AATL - DU le 08/02/2016 par la S.P.R.L. FINALEASE - c/o Monsieur Georges Debouverie et visant à transformer une maison unifamiliale : modifier le sous-sol pour créer un accès depuis le Chemin du Crabbegat, démolir le garage et construire un nouveau car-port couvert, isoler la toiture et ajouter 2 lanternes, supprimer 2 fenêtres en façade arrière et ajouter 2 nouvelles fenêtres, ajouter un escalier extérieur et démolir une partie de la cheminée extérieure (façade arrière) sur le bien sis Chemin du Crabbegat, 41;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, pour partie en zone de sports ou de loisirs en plein air et en ZICHEE;

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° 0.3. du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), portant sur les actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier);
 - application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification 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 dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 8 - Hauteur d'une construction isolée : élément technique en toiture;

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

- application des articles 235, 236 et 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/07/1989);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/02/2016 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU;

23/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et de la demande d'organiser les Mesures Particulières de Publicité;

06/02/2017 au 20/02/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert, sollicité le 17/01/2017 et non réceptionné à ce jour;
- l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité le 17/01/2017 et non réceptionné à ce jour;

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

- l'avis de la CRMS émis le en sa séance du 11/01/2017;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en amont du chemin creux du Crabbegat, dans son tronçon compris entre l'avenue Kamerdelle à l'Est et l'avenue Paul Stroobant à l'Ouest;
- L'immeuble est une villa de style "Cottage" remontant probablement aux années 1920, lors de la campagne d'urbanisation des abords du Chemin du Crabbegat. Transformée à plusieurs reprises, elle se trouve en partie dans le périmètre de protection du site du même nom et est implantée sur le talus du chemin creux, dont elle épouse le relief abrupt par une construction en escaliers;
- Un garage fermé et accessible depuis le chemin classé a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-31533-1991;

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

- Le projet vise la rénovation intérieure du bien, y compris de la zone en bordure du chemin classé, et plus particulièrement les aspects suivants :
 - En toiture, le projet vise à isoler cette dernière par l'intérieur, sans modifier l'enveloppe extérieure sauf nettoyage et mise au point des ardoises, et l'ajout de 2 puits de lumière;
 - En façade latérale de droite : construction d'un escalier extérieur en bois, venant relier la terrasse du 1^{er} étage et celle du 2^{ème} étage pour créer un accès pour l'entretien de la pompe à chaleur. Il est prévu également d'agrandir la fenêtre donnant sur la chambre des parents au 1^{er} étage, en passant d'une fenêtre de 83 centimètres de largeur à une fenêtre de 163 centimètres;
 - En façade arrière, il est prévu l'ajout de 2 fenêtres donnant sur la cuisine et la suppression d'une fenêtre donnant sur le séjour. La verrière du coin au rez-de-chaussée est modifiée, pour mettre en place des châssis plus performants et couvrir cet espace avec une toiture à la place de la couverture en verre. La démolition de la cheminée extérieure en partie basse (barbecue extérieur) est également prévue;
 - En sous-sol il est prévu de descendre de 50 centimètres le niveau fini et construire un nouvel escalier intérieur pour y créer l'accès à la maison depuis le chemin classé;
 - Le projet prévoit la démolition du garage fermé et la construction d'un nouvel emplacement de stationnement ainsi que 2 parkings pour vélos, ouvert et donnant sur le Chemin du Crabbegat. Pour reprendre le niveau du jardin, il est prévu de rehausser les murs existants en brique et construire des nouveaux murs là où se trouve aujourd'hui l'escalier d'accès. Tous ces murs seront finis avec une brique de parement identique à l'existante et couverts avec une structure métallique afin de soutenir l'auvent en zinc prépatiné destiné à couvrir l'emplacement de stationnement;

- En ce qui concerne, plus particulièrement, les matériaux :
 - Les nouveaux garde-corps pour les terrasses du 1^{er} étage et des combles sont prévus en verre. Au rez-de-chaussée, il est prévu de continuer le garde-corps métallique identique à l'existant (acier laqué de teinte claire) pour la différence de niveau entre l'extérieur et le Chemin du Crabbegat;
 - Les nouveaux châssis à placer (modifications ponctuelles) seront en bois peint en blanc avec double vitrage;
 - Les nouveaux murs destinés à créer l'accès depuis le Chemin du Crabbegat vers le sous-sol seront finis en brique de ton rouge (identique à l'existant);
 - La couverture de l'auvent du garage est prévue en zinc prépatiné;

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

- En ce qui concerne le car-port :
 - En bordure du chemin classé, l'intervention majeure consiste à réaliser un car-port en remplacement du volume fermé en brique abritant le garage actuel. Il s'agirait d'une construction ouverte, sous un auvent en zinc suspendu au mur de soutènement en briques qui remplace le talus du chemin creux présent sur la majeure partie du Crabbegat;
 - Créer un accès aux caves de la maison depuis le car-port par un couloir enterré, suppose d'abaisser de 50 centimètres le niveau du sol des caves;
 - Bien qu'il s'agisse d'une construction légère, cette intervention est peu adaptée à la valeur patrimoniale et paysagère du chemin classé. Le dispositif du car-port autorise le stationnement visible de véhicules dans le site classé ainsi que d'autres éléments rangés sous cette toiture. Cette option doit être améliorée sur le plan visuel. Sur le plan structurel, le projet soulève en outre des questions, dont les réponses ne sont pas données dans la demande :
 - Quid du rôle structurel du garage par rapport au mur de soutènement existant ?
 - Les conséquences des installations de chantier d'une telle entreprise ne sont pas étayées dans la demande et la conservation du chemin creux classé n'est aucunement garantie;
 - Vu ce qui précède, il s'indique :
 - Soit de conserver le garage existant et d'améliorer son intégration au site, par exemple par un traitement végétal, qui réduirait son impact visuel dans le Crabbegat;
 - Soit proposer une solution de fermeture légère et partielle du car-port sur le chemin. Ceci n'empêche pas de créer un accès vers les caves de la maison, pour autant que le chemin classé soit entièrement préservé, tant pendant qu'après les travaux;
- En ce qui concerne les eaux de ruissellement :
 - Dans l'objectif de préservation du chemin creux, il convient de vérifier qu'il n'y a pas d'écoulement d'eaux. Toutes les mesures devront être prises pour qu'elles ne se déversent pas dans le chemin creux, causant les problèmes d'érosion connus;
- En ce qui concerne les façades :
 - Au niveau de l'annexe Ouest (comprise dans le périmètre de protection du chemin classé), est prévue la création de 2 terrasses aménagées aux 1^{er} et 2^{ème} étages, accessibles par la chambre du +1 et reliées entre-elles par un escalier extérieur. Au vu de la longue perspective qui se dégage sur cette façade en montant le chemin creux, la création de 2 terrasses a un impact visuel fort sur le site classé. Dans un souci de respect de son intérêt paysager, il s'indique de se limiter à l'installation d'une seule terrasse accessible depuis le 1^{er} étage. La pompe à chaleur peut être localisée à l'endroit souhaité, moyennant que la toiture plate demeure non accessible. Cet aménagement sera le plus discret possible et respectera le vocabulaire architectural pittoresque de la villa. Ainsi les garde-

corps en verre, ainsi que l'agrandissement de la fenêtre d'accès seront évités. Le projet doit être revu en ce sens;

- En ce qui concerne le respect des performances énergétiques de la maison :
 - Les plans sont muets quant à l'illustration du respect des normes PEB (ventilation de type A, par exemple). Les interventions devraient être évaluées en tenant compte de l'intérêt patrimonial de la maison et du site. Dans le contexte de la demande, il faudra veiller à inscrire les modifications apportées aux façades dans le respect de la typologie de la villa, notamment pour les châssis. En ce sens, la régularisation des châssis en PVC blancs existants ne peut s'envisager;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) :
 - Moyennant les modifications suggérées plus haut, le projet peut s'envisager. En effet, la construction est implantée en partie mineure, en zone de sports et de loisirs en plein air;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Il s'indique d'intégrer davantage les interventions apportées aux façades de la maison, dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales;
 - Il s'indique d'intégrer le nouveau garage au cadre paysager et patrimonial que représente le chemin creux, site classé;
- En ce qui concerne l'application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n° 8 - Hauteur d'une construction isolée : élément technique en toiture :
 - Au vu de ce qui précède, la dérogation peut s'envisager;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet nécessite de s'intégrer davantage au site classé et à son périmètre de protection;

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

- En ce qui concerne le car-port :
 - Soit de conserver le garage existant et d'améliorer son intégration au site, par exemple par un traitement végétal, qui réduirait son impact visuel dans le Crabbegat;
 - Soit proposer une solution de fermeture légère et partielle du car-port sur le chemin. Ceci n'empêche pas de créer un accès vers les caves de la maison, pour autant que le chemin classé soit entièrement préservé, tant pendant qu'après les travaux, en accord avec la CRMS (DMS);
- Dans l'objectif de préservation du chemin creux, il convient de vérifier qu'il n'y a pas d'écoulement d'eaux. Toutes les mesures devront être prises pour qu'elles ne se déversent pas dans le chemin creux, causant les problèmes d'érosion connus;
- Dans un souci de respect de l'intérêt paysager du site classé, se limiter à l'installation d'une seule terrasse accessible depuis le 1er étage. Cet aménagement sera le plus discret possible et respectera le vocabulaire architectural pittoresque de la villa. Ainsi les garde-corps en verre, ainsi que l'agrandissement de la fenêtre d'accès seront évités. Le projet doit être revu en ce sens;
- Dans le contexte de la demande, veiller à inscrire les modifications apportées aux façades dans le respect de la typologie de la villa, notamment pour les châssis. En ce sens, la régularisation des châssis en PVC blancs existants ne peut s'envisager;

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