

Séance du 7 mars / Zitting van 7 maart 2017  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9968-2017  
Situation : Rue Langeveld 77  
Demandeur : ACP « Les Mimosas »  
(exploitation d'un parking couvert)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10067-2017  
Situation : Avenue du Lycée Français 8  
Demandeur : ACP Avenue Lycée Français & Coprop.  
(exploitation des chaudières, d'un parking couvert et des citernes à mazout)
- 3) 023/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.787-2017  
Situation : Rue des Carmélites 128  
Demandeur : Madame BIEVEZ Véronique  
(mettre en conformité une maison de rapport de 3 appartements avec extension)
- 4) 026/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.758-2017  
Situation : Avenue Adolphe Wansart 19  
Demandeur : M. et Mme CRUYPLANTS & VAN LOO Sophie  
(modifier l'intérieur et agrandir l'arrière (rez-1<sup>er</sup> étage et combles)
- 5) 021/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.796-2017  
Situation : Avenue Brugmann de 579 à 583  
Demandeur : DERBY sa (M. Bellefroid Yannick)  
(changer l'utilisation d'un commerce en une agence de paris sportifs)
- 6) 022/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.625-2017  
Situation : Chaussée d'Alseberg 638  
Demandeur : Madame DUBOIS Céline  
(rehausser une partie de la toiture d'une carrosserie, en vue d'y aménager une terrasse pour le logement supérieur)
- 7) 028/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.826-2018  
Situation : Square Coghen 6  
Demandeur : Madame BRANDERS Annick  
(rénover une maison uni-familiale)
- 8) 025/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.233-2016  
Situation : Avenue du Prince de Ligne de 36 à 42  
Demandeur : IP sa (M. Laznowski Bertrand)  
(rehausser de 2 niveaux la toiture d'un immeuble mixte, en vue d'y aménager 2 logements, et réaménager les étages inférieurs (aménagement de 5 logements en lieu et place d'activités mixtes)
- 9) 027/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.763-2017  
Situation : Parvis Saint-Pierre 16  
Demandeur : FORT FOOD sa (Mme Legein Marie)  
(agrandir l'horeca en supprimant le logement au 1<sup>er</sup> étage et mettre en conformité l'affectation horeca et la fermeture de l'ancienne cour à ciel ouvert)

- 10) 024/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.733-2017  
Situation : Chaussée d’Alseberg 986  
Demandeur : ENCREs ET GRAINS D’ARGENT sprl (M. Bolly Vincent)  
(transformer et étendre un immeuble mixte à rue (aménagement de  
2 logements et maintien de la surface commerciale), régulariser une maison  
uni-familiale en intérieur d’îlot et maintenir un atelier en fond de parcelle)
- 11) 020/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.794-2017  
Situation : Chemin privé ‘t Cortenbosch 26  
Demandeur : M. et Mme VANDENDORPE Antoine et DETROZ Alexandra  
(transformer une maison uni-familiale)
- 12) 019/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.202-2016  
Situation : Chaussée d’Alseberg 861  
Demandeur : SK Food sprl (M. Skaiki Moustapha)  
(régulariser le changement d’affectation d’un restaurant vers un bar/taverne  
fumoir avec organisation d’événements et régulariser la modification de la  
façade (objet du PV d’infraction U2016/08), remise en état du 1<sup>er</sup> étage  
(affectation commerciale)
- 13) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.800-2017  
Ligging: Ruststraat 115  
Aanvrager: Dhr. LEFEVRE Nicolas en Mevr. ABE Ryoko  
(slopen en herbouwen van een ééngezinswoning)  
(Enkele voor advies van de OC - BwRO – art.237: goed gelegen in de vrijwaringszone  
van het beschermd goed)

Avis reporté de la CC du 21/02/2018 - Uniquement pour avis de la CC :

- 14) 015/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.650-2017  
Situation : Avenue René Gobert 60  
Demandeur : JAM INVESTMENTS COMPANY sprl (M. Jungers Michael)  
(transformer lourdement et rehausser une maison d’habitation uni-familiale)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du mercredi 07 mars 2018**  
**Objet n° 01**  
**Dossier : PE-9968-2017**

Objet	Demande de permis d'environnement de classe 1B
Dossier n°	PE-9968-2017
Situation	rue Langeveld, 77, 1180 Bruxelles
Demandeur	Association des Copropriétaires "Les Mimosas"
Objet	exploitation d'un parking couvert
P.R.A.S.	zone d'habitation
Enquête publique	du 05/02/2018 au 19/02/2018 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques;
- 0 pétition;
- 0 opposition verbale;

Considérant que :

- le bien se trouve en zone d'habitation au PRAS;
- la demande vise à régulariser un parking couvert de 31 places dans un immeuble de logements;
- le rapport émis par le SIAMU comporte 10 remarques et 2 conseils;
- la demande a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2018 au 19/02/2018 et n'a donné lieu à aucune réclamation,

**AVIS FAVORABLE :**

- A condition de se conformer aux remarques du SIAMU.

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du mercredi 07 mars 2018**  
**Objet n° 02**  
**Dossier : PE-10067-2017**

Objet	Demande de permis d'environnement de classe 1B
Dossier n°	PE-10067-2017
Situation	avenue du Lycée Français, 8, 1180 Bruxelles
Demandeur	Association des Copropriétaires "Avenue Lycée Français"
Objet	exploitation des chaudières, d'un parking couvert et des citernes à mazout
P.R.A.S.	zone d'habitation
Enquête publique	du 29/01/2018 au 12/02/2018 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques;
- 0 pétition;
- 0 opposition verbale;

Considérant que :

- le bien se trouve en zone d'habitation au PRAS;
- la demande vise à régulariser 2 chaudières collectives, 2 citernes à mazout et un parking couvert de 33 places dans un immeuble de logements;
- le rapport émis par le SIAMU comporte 7 remarques et 1 conseil;
- la demande a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2018 au 12/02/2018 et n'a donné lieu à aucune réclamation,

**AVIS FAVORABLE :**

- A condition de se conformer aux remarques du SIAMU.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-43787-2017 - Enquête n° 023/18**

**Demandeur : Madame Véronique Bievez**

**Situation : rue des Carmélites, 128**

**Objet : mettre en conformité une maison de rapport de 3 appartements avec extension**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43787-17 introduite le 19/12/2017 par Madame Véronique Bievez et visant à mettre en conformité une maison de rapport de 3 appartements avec extension sur le bien sis rue des Carmélites, 128;

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

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

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

- o application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur le changement d'utilisation de l'atelier en intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02 au 19/02/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu la mise en demeure dressée par l'Inspection régionale du Logement suite à un constat d'insalubrité;

Vu le refus de permis d'urbanisme n°16-43138-2017 portant sur l'aménagement de 3 appartements;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

19/12/2017 : dépôt de la demande;

24/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/02/2018 au 19/03/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/03/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par la demanderesse le 02/01/2018;

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 :**

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, l'occupation au sol est importante et les parcelles sont de faible profondeur et fortement bâties;
- o Dans ce quartier, la rue des Carmélites permet le stationnement des deux côtés;
- o La maison n°128 sur laquelle porte la demande est composée sur un plan de 2 pièces en enfilade bâti sur 3 niveaux et d'une annexe en fond de parcelle de 2 niveaux séparés par une petite cour;
- o Cette annexe ne bénéficie pas d'ensoleillement étant au Nord du bâtiment principal;
- o Le rez-de-chaussée est légèrement enterré par rapport au niveau du trottoir (0,55 mètre);
- o Le permis d'urbanisme n°16-25007-1967 portant sur la réalisation d'un garage en sous-sol n'a pas été réalisé;
- o Le permis d'urbanisme n°16-33737-1998 portant sur la transformation du rez-de-chaussée et de la façade arrière a divisé la maison en deux logements, soit un appartement de 1 chambre au rez-de-chaussée avec atelier à l'arrière et 1 triplex aux étages;
- o La maison de droite (n°130) présente un gabarit similaire R+2+T;
- o La maison de gauche est plus basse R+T;
- o Les parcelles sont peu profondes, limitrophes à quelques "maisons ouvrières" en fond de parcelle, et accessibles par un accès piéton (carré Sersté);
- o Le permis d'urbanisme n°16-43138-2017 pourtant sur l'aménagement de 3 appartements a été refusé aux motifs suivants :
  - "Considérant que, dès lors, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, propose une trop grande densité de logements sur une petite parcelle, ce qui entraîne des logements trop petits et une trop grande promiscuité entre eux;

- que le projet ne respecte pas les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme et ne tend pas à s'en rapprocher en proposant des logements de faibles dimensions;
- que la maison présente une bonne dimension pour être aménagée soit en maison unifamiliale, soit être divisée en deux duplex, l'atelier devant être lié au duplex du bas.";

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

- o la mise en conformité d'une maison de rapport de 3 appartements avec extension;

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

- o La demande augmente légèrement la superficie de la liaison entre les bâtiments avant et arrière, densifie le nombre de logements sur une petite parcelle et entraîne une grande promiscuité entre les logements proposés;

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

- o en matière de programme :
  - o l'appartement du rez-de-chaussée est issu du permis d'urbanisme n°16-33737-1998;
  - o son aménagement est amélioré par la réorganisation des services, ce qui permet d'obtenir une chambre de 21 m<sup>2</sup>, espace de circulation et dressing compris;
  - o l'atelier arrière est joint à cet appartement, avec au rez-de-chaussée le séjour et la cuisine et à l'étage une chambre et une salle de douche;
  - o les pièces de vie qui sont proposées dans ces espaces ne bénéficient d'aucun ensoleillement et donc de peu chauffage et d'éclairage naturels;
  - o le séjour déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en termes d'habitabilité, ayant une superficie de 22 m<sup>2</sup> dont l'escalier vers le 1<sup>er</sup> étage est compris dans le séjour ainsi que 5 marches vers la cuisine;
  - o le duplex au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles comprend deux chambres de 14 m<sup>2</sup> et de 9,80 m<sup>2</sup> et un séjour de 25,50 m<sup>2</sup> en toiture;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
  - o le bâtiment principal, composé sur plan de 2 pièces en enfilade, est distant de 3,30 mètres du bâtiment situé en fond de parcelle (atelier);
  - o la parcelle est petite (< 100 m<sup>2</sup>) et est densément bâtie;
  - o la façade rue est orientée au Sud de sorte que le bâtiment du fond, de gabarit R+1+T, est à l'ombre du bâtiment principal;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - o la cour est minéralisée, peu profonde et ne bénéficie pas d'ensoleillement;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - o le garage, prévu au permis d'urbanisme n°16-25007-1967, n'a pas été réalisé et la présente demande n'en prévoit pas;
  - o le projet comprend un petit local vélos de 3 m<sup>2</sup> pour 3 appartements;
  - o la maison ne dispose pas de garage;
  - o la demande de stationnement dans la rue est importante malgré la bonne desserte en transports en commun;
- o quant aux autres aspects propres à la demande :
  - o le studio au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment principal fait face à la chambre du duplex bas. Ces deux logements sont séparés par la cour intérieure dont la profondeur est limitée à 3,30 mètres. Cette situation crée une grande proximité, difficilement compatible avec le bon aménagement des lieux;
  - o l'habitabilité de l'atelier arrière est mise en question par l'exiguïté des espaces, l'absence d'ensoleillement et la promiscuité de la cour;

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

- o En ce qui concerne le motif d'enquête : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
  - o le changement d'utilisation d'un atelier en logement (en duplex de 32 m<sup>2</sup> en extension de l'appartement du rez-de-chaussée) en intérieur d'ilot entraîne une grande promiscuité avec les logements du bâtiment principal;
  - o le séjour de ce duplex est au Nord du bâtiment principal et ne bénéficie pas d'ensoleillement, enclavé dans une petite cour;

Considérant que la demande déroge aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que :

- le séjour du duplex bas à une superficie de 22 m<sup>2</sup> dont l'escalier vers le 1<sup>er</sup> étage est compris dans le séjour ainsi que 5 marches vers la cuisine;
- le duplex de 2 chambres dispose d'un séjour de 25 m<sup>2</sup>, dont une partie mansardée;
- le local vélo ne permet pas le rangement de minimum 3 vélos;
- les appartements bénéficient de peu de rangement;

Considérant que la demande propose une trop grande densité de logements sur une petite parcelle, ce qui entraîne des logements trop petits, avec trop peu de locaux communs ou de rangements, une trop grande promiscuité entre eux et un manque d'ensoleillement des pièces de vie;

Que l'habitabilité de l'atelier arrière est faible et que cet espace doit être dédié à des locaux secondaires, de type rangement, bureau, salle de jeu, salle de TV,...;

Que le nombre de logements proposé est également trop important par rapport à l'absence de stationnement sur la parcelle;

Que la demande ne répond pas aux observations faites lors de la demande de permis d'urbanisme n°16-43138-2017;

Que la maison présente une bonne dimension pour être aménagée soit en maison unifamiliale, soit être divisée en deux duplex;

Que l'atelier peut être lié au duplex du bas et comprendre des espaces de rangement;

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

- réduire le nombre de logements à 2 unités, en 2 duplex et dédier l'atelier arrière à des locaux secondaires, de type rangement, bureau, salle de jeu, salle de TV,...;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme doit être adapté aux capacités de la parcelle;
- d'être accessoire en ce qu'elle vise une augmentation de la qualité des logements;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la modification vise à un meilleur respect du Règlement Régional d'Urbanisme en terme d'habitabilité;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les 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 celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-43758-2017 - Enquête n° 026/18**

**Demandeur : Monsieur et Madame Sophie Cruyplants-Van Loo**

**Situation : avenue Adolphe Wansart, 19**

**Objet : modifier l'intérieur et agrandir l'arrière (rez - 1er étage et combles)**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43758-2017 introduite le 30/11/2017 par Monsieur et Madame Sophie Cruyplants-Van Loo et visant à modifier l'intérieur et à agrandir l'arrière (rez - 1er étage et combles) sur le bien sis avenue Adolphe Wansart, 19;

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°24 - Quartier Montagne (AR du 23/04/1958) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- 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°II.4 Toiture qui prescrit "A versants inclinés à 30° minimum sur l'horizontale, sauf pour les villas isolées, pour lesquelles tous les types de toiture sont admis", en ce que le projet prévoit une extension à toiture plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2018 au 19/02/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants :

- *Pas d'objections de principe quant à l'agrandissement mais des questions par rapport à la gestion de la rehausse et de la mitoyenneté;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

30/11/2017 : dépôt de la demande;

02/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/02/2018 au 19/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/03/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques grands immeubles de grand gabarit;
- Dans ce quartier, l'avenue Adolphe Wansart comprend deux rives très diversifiées :
  - La rive Nord essentiellement composée de maisons unifamiliales, à l'instar de la maison faisant l'objet de la demande;
  - La rive Sud comprenant des immeubles de grand gabarit;
- La maison n°19, sur laquelle porte la demande :
  - est implantée avec recul par rapport à la voirie et dispose d'un garage au rez-de-chaussée;
  - présente un gabarit de R+2+Toiture à versants et une extension en façade arrière au rez-de-chaussée sur le 1/3 de la largeur de la parcelle;
- Le bâti environnant présente des gabarits similaires à celui de la demande;

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

- L'extension en façade arrière au rez-de-chaussée sur toute la largeur de la parcelle;
- L'extension en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage sur le 1/3 de la largeur de la parcelle du côté de la mitoyenneté de droite;
- L'isolation de la façade arrière;
- La création d'une lucarne en façade arrière;
- La rehausse du mur mitoyen de gauche au 1<sup>er</sup> étage et l'utilisation de la toiture de l'extension du rez en terrasse;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant une cuisine avec coin déjeuner ouverte sur le jardin au rez-de-chaussée, une salle de bain aux dimensions confortable au 1<sup>er</sup> étage et une chambre avec salle de douche et dressing sous une toiture isolée;
- Ces deux extensions ne dérogent pas au Règlement Régional d'Urbanisme et peuvent dès lors s'autoriser :
  - La nouvelle façade arrière au rez-de-chaussée ne dépasse pas le voisin de droite (n°17) le plus profond et ne dépasse pas de plus de 3m le voisin de gauche (n°21) le moins profond;
  - La nouvelle extension au 1<sup>er</sup> étage s'implante dans le prolongement de la façade de la maison mitoyenne de droite (n°17) la plus profonde et s'inscrit à plus de 3m de la limite de propriété de gauche (n°21);

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

- Terrasse 1<sup>er</sup> étage :
  - L'exploitation de la petite plateforme en terrasse au 1<sup>er</sup> étage n'est pas nécessaire à l'habitabilité de cette habitation qui possède un jardin;
  - Dès lors, la rehausse du mur mitoyen gauche (n°21) n'est pas nécessaire et ne peut de toute façon pas s'envisager du fait que celle-ci entraîne un enclavement et une perte de luminosité trop importante pour la propriété de gauche;
  - Il y a lieu de prévoir une finition esthétique sur la plateforme (gravillons,...);
- Zone de recul :
  - Il y a lieu de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'aménagement des zones de recul et de créer une séparation verdurisée entre l'allée carrossable et l'accès piéton à la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas):
  - La toiture plate de l'annexe permet un meilleur aménagement intérieur, présente un impact volumétrique moins important et une volumétrie plus adaptée à l'environnement bâti qu'une toiture à versants;

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

- Prévoir une finition esthétique sur la plateforme (gravillons par exemple) du 1<sup>er</sup> étage et ne pas réaliser de rehausse du mur mitoyen de gauche;
- Créer une séparation verdurisée entre l'allée carrossable et l'accès piéton à la maison;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le respect du Règlement Régional d'Urbanisme;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les documents graphiques doivent être modifiés;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 celle 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** non unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La B.U.P.- D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-43796-2017 - Enquête n° 021/18**

**Demandeur : S.A. Derby - Monsieur Yannik Bellefroid**

**Situation : avenue Brugmann, de 579 à 583**

**Objet : changer l'utilisation d'un commerce en une agence de paris sportifs**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43796-2017 introduite le 21/12/2017 par la S.A. DERBY c/o Monsieur Yannik Bellefroid et visant à changer l'utilisation d'un commerce en une agence de paris sportifs sur le bien sis avenue Brugmann, de 579 à 583;

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

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

○ motifs inhérents 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 d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°9 - Vitrine qui prescrit "la vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface", en ce que les vitrines sont couvertes à plus de 20% par des autocollants publicitaires;
- 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 (paris sportifs ouvert en soirée);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2018 au 19/02/2018 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 habitants du quartier demandent le refus de la demande en raison des nuisances constatées par l'activité qui est déjà en court, par la clientèle de l'exploitant, des incivilités répétées de jour comme en soirée (cris, injures, niveau sonore élevé, bagarres régulières, parking sauvage);*
- *l'incapacité de la gérance à endiguer ces nuisances;*
- *la perpétuation de ces inconvénients malgré les interventions répétées de la police;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

21/12/2017 : dépôt de la demande;

23/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/02/2018 au 19/02/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/03/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (logements et quelques commerces);
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est desservie par des transports en commune en site propre;
- L'immeuble n°579-583 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+5+T Mansard et un angle emblématique par la qualité architecturale du bien sur l'avenue et la perspective de celle-ci vers le square Georges Marlow;
- Le bâti environnant présente des gabarits très variables;
- L'angle de l'immeuble est commercial, le reste est affecté au logement;
- Le rez-de-chaussée de la façade a été peint en blanc il y a plusieurs années et les menuiseries extérieures ont été modifiées sans permis d'urbanisme;

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

- Le commerce de paris sportifs s'est installé à la place d'un commerce;
- La vitrine et l'enseigne ont été modifiés;
- La vitrine est couverte d'autocollant, ce qui déroge au RUC enseigne;

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

- Ce type de commerce entraîne des usages à horaire étendu en journée et en soirée;
- Le pari sportif est un commerce dont les heures d'ouverture sont plus tardives que les autres commerces de la rue;
- Ce commerce entraîne également la présence éventuelle de personnes à l'avant du commerce sur l'espace publique;
- L'ouverture prématurée de l'établissement a déjà permis de constater des débordements et des incivilités répétées de la part de la clientèle;
- La modification des menuiseries extérieures et la mise en peinture de la façade portent atteintes à la qualité patrimoniale de l'ensemble de l'immeuble;

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

- en matière de programme :
  - le commerce est modifié en "paris sportifs";
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la vitrine est couverte d'autocollant, alors que le RCU enseigne limite la superficie de ceux-ci à 20% de la superficie de la vitrine;

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

- La demande est soumise à 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 clientèle, lors des paris, est amenée à entrer et à sortir du commerce, génère du bruit, des incivilités répétées et constatées par les habitants et ce, malgré plusieurs interventions de la Police; Ces nuisances ne s'amenuisent pas et les habitants proches en souffrent quotidiennement; La demande, par son activité tardive et les dérives constatées, n'est pas compatible avec le logement, bien présent dans le quartier et aux étages de l'immeuble concerné;
- La demande déroge au RCU, article 9 - Vitrine en ce qu'elle est couverte d'autocollant à plus de 20%;

Vu les explications données en séance sur l'activité;

Considérant que celle-ci ne consiste pas uniquement en l'enregistrement de pari, mais aussi en la possibilité de suivre sur écran des compétitions;

Considérant l'absence de parking pour l'activité;

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-43625-2017 - Enquête n°022/18**

**Demandeur : Madame Céline Dubois**

**Situation : chaussée d'Alseberg, 638**

**Objet : rehausser une partie de la toiture d'une carrosserie, en vue d'y aménager une terrasse pour le logement supérieur**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43625-2017 introduite le 10/08/2017 par Madame Céline Dubois et visant à rehausser une partie de la toiture d'une carrosserie, en vue d'y aménager une terrasse pour le logement supérieur sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 638;

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique ;
- non-respect de l'article n° 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2018 au 19/02/2018 inclus;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

10/08/2017 : dépôt de la demande;

03/10/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/02/2018 au 19/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/03/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 03/11/2017 et joint à la demande;

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

- L'immeuble mixte de commerce et de logement (1 unité) sur lequel porte la demande est situé le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue Alphonse Asselbergs au Nord et la rue Xavier De Bue au Sud;
- Le bien est situé non loin de l'arrêt de tram de la ligne 51 remontant vers Forest;
- Le logement supérieur bénéficie d'un accès séparé du commerce - atelier de carrosserie, occupant l'ensemble du rez-de-chaussée;
- L'ensemble de la parcelle est dès lors bâti et couvert de toitures de type industrielles;

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

- La rehausse d'une partie de la toiture d'une carrosserie, en vue d'y aménager une terrasse pour le logement supérieur;

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

- Le projet apporte une extension sous forme d'un espace extérieur au bénéfice du logement situé aux étages d'un immeuble mixte et n'offrant pas de zone de pleine terre;
- Le projet propose la rehausse d'une partie de la toiture plate de l'atelier afin de pouvoir aménager un bassin d'agrément sur la gauche de la nouvelle terrasse afin de pouvoir respecter les dispositions du Code civil en matière de vues de ce côté;
- Le projet propose également la création d'un pare-vue le long de la mitoyenneté de droite;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (hauteur de toiture d'une construction mitoyenne) :
  - Le projet engendre une rehausse minimale des murs mitoyens, à l'endroit où figurent des extensions abritant des affectations mixtes, tant en ce qui concerne la parcelle faisant l'objet de la demande qu'au niveau des parcelles voisines;
  - La rehausse de la toiture permet un meilleur accès depuis le logement vers la terrasse, agrémentée par le bassin d'eau;
  - Le projet présente des écarts quant au respect des dispositions du Code civil en matière de vues directes, notamment sur la droite de la parcelle (n°640), où le dispositif de brise vue ne constitue pas une option pérenne. Il s'indique de réserver une zone non accessible de 190 cm de large de ce côté;

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

- Réserver, pour la terrasse, une zone non accessible de 190 cm de large du côté de la parcelle voisine de droite;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements prévus pour la terrasse arrière peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoire en ce que le projet sera davantage intégré au regard des spécificités des lieux de cet îlot densément bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera limité;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-43826-2018 - Enquête n° 028/18**

**Demandeur : Madame Annick Branders**

**Situation : square Coghen, 6**

**Objet : rénover une maison unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43826-2018 introduite le 18/01/2018 par Madame Annick Branders et visant à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis square Coghen, 6;

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

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

- application de la prescription particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine (ZICHEE);
- 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°5 - Hauteur de la façade avant qui prescrit "La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 2°) être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que la nouvelle façade dépasse les deux voisins mitoyens;
  - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "La toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5", en ce que la toiture dépasse les deux profils mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2018 au 19/02/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *inquiétude par rapport à la servitude de vue depuis la terrasse du 2<sup>ème</sup>;*
- *augmentation de superficie de 30m<sup>2</sup> - demande d'éclaircissement;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

18/01/2018 : dépôt de la demande;

05/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/02/2018 au 19/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/03/2018 : 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 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2 à toiture plate et une façade peu esthétique de par la transformation réalisée en 1982 (PU n°16-28942-1982) et l'ajout d'un étage recouvert de tuiles plates dans le même plan que la façade;
- Les deux maisons mitoyennes (n°s 4 et 8) présentent des gabarits similaires et offrent de belles façades élégantes du début du siècle passé (1932);
- Le jardin se situe en contact avec les pièces du rez-de-chaussée dans lesquelles s'inscrivent le garage et les caves. Les pièces de vie étant situées au 1<sup>er</sup> étage;

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

- La mise en conformité de travaux réalisés non conformément au permis de 1982 (PU n°16-28942-1982);
- La rénovation complète de la maison;
- L'extension en façade arrière;
- La modernisation de la façade avant au rez-de-chaussée et au 2<sup>ème</sup> étage;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation de par :

- La création d'un accès direct au jardin depuis les pièces de vie via un nouvel escalier intérieur permettant l'accès au rez-de-chaussée depuis les pièces de vie situées au 1<sup>er</sup> étage;
- L'agrandissement du séjour;
- L'isolation de la façade arrière et de la nouvelle toiture;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La maison conserve son gabarit général;
  - Seul le rez-de-chaussée est agrandi de 13m<sup>2</sup>;
  - Le formulaire de demande renseigne des superficies différentes aux cadre VI et VII qu'il y a lieu d'uniformiser;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La terrasse aménagée au 2<sup>ème</sup> étage respecte le Code civil en matière de servitude de vue et constitue le complément à une chambre. Celle-ci sera dès lors peu utilisée et ne risque pas de causer de nuisances aux propriétés voisines;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine (ZICHEE) :

- Le projet tente de redonner l'élégance à la façade avant suite aux transformations peu réussies de 1982;
- La suppression des tuiles plates (de 1982) et la création d'une nouvelle intervention en façade (avec pans obliques) permettent d'alléger et de rendre celle-ci plus unitaire et plus élancée;
- Cependant, il y a lieu de soit proposer un matériau plus qualitatif pour le dernier étage contemporain, soit davantage marquer la corniche afin de mieux assoir le bâtiment dans son contexte;
- Au rez-de-chaussée, la composition du bow-window (datant également de 1982) est modifiée afin de retrouver une division des châssis plus en adéquation avec l'ensemble proposé;
- Les châssis en façade avant seront remplacés à l'identique au 1<sup>er</sup> étage, en menuiserie en bois et conservent donc le cachet d'origine;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (Hauteur de la façade avant) :

- La nouvelle façade dépasse les deux voisins mitoyens de manière très limitée, à savoir un dépassement de 25cm;
- Cette dérogation peut dès lors s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- La toiture dépasse également de manière très limitée (25cm) la hauteur des deux toitures mitoyennes et ne porte pas préjudices aux propriétés voisines et peut donc s'envisager;

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

- Modifier le formulaire de demande - annexe I (Le formulaire de demande renseigne des superficies différentes aux cadre VI et VII qu'il y a lieu d'uniformiser);
- En façade avant, soit proposer un matériau plus qualitatif pour le dernier étage contemporain, soit davantage marquer la corniche afin de mieux assoir le bâtiment dans son contexte;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'une modification esthétique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le formulaire et les plans doivent être modifiés;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

- d'indiquer et de dater 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 celle 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 Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au RRU, articles 5 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-43233-2016 - Enquête n° 025/18**

**Demandeur : S.A. IP - c/o Monsieur Bertrand Laznowski**

**Situation : avenue du Prince de Ligne, de 36 à 42**

**Objet : rehausser de 2 niveaux la toiture d'un immeuble mixte, en vue d'y aménager 2 logements et réaménager les étages inférieurs (aménagement de 4 logements en lieu et place d'activités mixtes)**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43233-2016 introduite le 30/12/2016 par la S.A. IP - c/o Monsieur Bertrand Laznowski et visant à rehausser de 2 niveaux la toiture d'un immeuble mixte, en vue d'y aménager 2 logements, et à réaménager les étages inférieurs (aménagement de 4 logements en lieu et place d'activités mixtes) sur le bien sis avenue du Prince de Ligne, de 36 à 42;

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

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

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

- o application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - Article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
  - Article 5 - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
  - Article 6 - Toiture (hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2018 au 19/02/2018 inclus;

Vu les explications données en séance au sujet du dépôt de plans modificatifs visant à réduire le projet de 1 logement au 2<sup>ème</sup> étage suite à l'avis émis par le SIAMU (ce qui signifie l'aménagement de 4 logements au sein du bâti existant);

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

30/12/2016 : dépôt de la demande;

13/03/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/06/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/09/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/01/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/02/2018 au 19/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/03/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 30/05/2017;

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 :**

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est localisé aux abords de la chaussée de Waterloo et de la gare ferroviaire du "Vivier d'Oie". Cette zone est caractérisée par un bâti peu homogène et des affectations mixtes de commerces, de services et de logements. Elle est bien desservie par les transports en commun, tant du côté de la chaussée de Waterloo, de la Place de Saint-Job, que depuis la gare ferroviaire;
- o L'ensemble d'immeubles n°s 36 à 42 sur lequel porte la demande présente un gabarit variant de R + 2 + Toiture à versants à R + 2 + 2 niveaux de toitures à versants. Le rez de chaussée est principalement affecté à un commerce de type HoReCa. La parcelle dispose d'un jardin orienté au Sud, jouxtant les arrières de parcelles de l'avenue de Beloeil et de l'avenue Victor Emmanuel III, toutes deux situées en amont du projet;

- Les immeubles visés par la demande comptent 14 logements et des circulations horizontales sont effectives entre plusieurs parcelles, ce qui a justifié l'introduction d'une demande sur les 3 terrains;
- L'immeuble de droite (n° 44) présente un gabarit relativement similaire (R + 3 + Toiture à versants) et a fait l'objet d'une mise en œuvre récente;
- La maison de gauche (n° 32) présente, quant à elle, un gabarit plus réduit R + 1 + Toiture Mansart;

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

- Le maintien de l'activité commerciale du rez des immeubles n°s 38 et 40;
- L'aménagement de 2 logements au 1<sup>er</sup> étage et de 1 logement de 2 chambres à coucher au +2 du n° 38, en lieu et place d'espaces liés au commerce inférieur;
- L'aménagement d'un logement de type studio à l'étage +1 du n° 40, en façade avant, en lieu et place d'espaces de bureaux;
- La rehausse de l'immeuble n° 38 de 2 niveaux en reculs latéraux successifs, afin d'y aménager 2 logements supplémentaires;
- L'aménagement de terrasses et de voies de circulation extérieures en façade arrière afin de répondre aux exigences du SIAMU (chemins de fuite);

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

- Le projet propose l'aménagement de logements supplémentaires aux étages des immeubles, afin de garantir la continuité de l'offre d'habitat le long de cet axe structurant;
- L'immeuble ne dispose pas de possibilités de stationnement, mais est situé au cœur d'un quartier bien desservi en transports en commun;

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

- en matière de programme, le projet propose, au niveau des étages existants, l'aménagement de 4 nouveaux logements, dont 3 de 1 chambre à coucher et mono-orientés. L'extension proposée accueillera également 2 logements de 1 chambre à coucher. Les options du projet ne tendent dès lors pas à diversifier la typologie des logements au sein de cet ensemble de 3 immeubles. De plus, plusieurs logements seront orientés soit au Nord, soit au Sud;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet prévoit une rehausse de 2 niveaux du côté de la construction voisine (n°32) la plus basse. Les reculs latéraux successifs ne permettent pas de limiter l'impact des héberges du côté de cet immeuble voisin. Cette rehausse aura également un impact non négligeable dans les perspectives visuelles depuis la chaussée de Waterloo. Le projet prévoit également l'implantation de terrasses à l'arrière des bâtiments et aux étages, ce qui accentue la profondeur de bâtisse au regard des spécificités des lieux;
- en matière de typologie, le projet présente une fenestration très invasive et peu intégrée aux perspectives urbaines de cette partie de rue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la demande est muette en ce qui concerne l'amélioration des aménagements paysagers de la parcelle, alors que la situation existante de fait laisse apparaître de nombreuses superficies imperméabilisées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet, de par la configuration actuelle des bâtiments, ne propose pas d'offre de stationnement pour automobiles. Toutefois, et au vu de l'augmentation du nombre de logements de 6 unités (soit 1/3 de plus), la demande ne propose pas d'alternative afin de favoriser la mobilité douce (parkings pour vélos,...);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, la demande ne propose pas de nouvelle alternative de sorte à pouvoir limiter la reprise des eaux de pluie dans le réseau public;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Le projet propose des terrasses invasives aux étages de la façade arrière et, plus particulièrement, les aménagements proposés pour les 2 logements prévus dans l'extension (terrasses consécutives au +3 et au +4);
  - Il s'indique de concevoir les terrasses pour les 2 niveaux supérieurs de manière intégrée à la volumétrie proposée;
- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs aux dérogations à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Le projet propose une intervention peu intégrée aux spécificités des lieux et notamment à la présence de la maison voisine de gauche (n°32), de gabarit de moindre importance. Il s'indique de prévoir un retrait latéral supplémentaire du dernier étage, au-delà de la trémie d'ascenseur;

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

- Prévoir un logement de 2 chambres à coucher, et traversant au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble existant, et réduire le développement des terrasses et des circulations extérieures en conséquence;
- Prévoir un recul significatif supplémentaire de la façade latérale, pour l'extension supérieure (4<sup>ème</sup> étage), au-delà de la trémie d'ascenseur;
- Supprimer les terrasses débordantes au niveau du nouveau volume (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) et les intégrer (en creux) au gabarit projeté;
- Proposer un développement de fenestrations moins invasif en façade avant pour les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages;
- Proposer des aménagements permettant de favoriser la mobilité douce (locaux vélos,...);
- Présenter les aménagements paysagers de la parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce que l'ensemble sera davantage intégré au cadre bâti environnant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'ampleur des dérogations sera réduite;

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,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-43763-2017 - Enquête n° 027/18**

**Demandeur : S.A. FORT FOOD - Madame Marie Legein**

**Situation : Parvis Saint-Pierre, 16**

**Objet : agrandir l'horeca en supprimant le logement au 1<sup>er</sup> étage et mettre en conformité l'affectation horeca et la fermeture de l'ancienne cour à ciel ouvert**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43763-2017 introduite le 05/12/2017 par la S.A. FORT FOOD c/o Madame Marie Legein et visant à agrandir l'horeca en supprimant le logement au 1<sup>er</sup> étage et à mettre en conformité l'affectation horeca et la fermeture de l'ancienne cour à ciel ouvert sur le bien sis Parvis Saint-Pierre, 16;

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

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), en ce que l'ancienne cour a été refermée et par conséquent l'ensemble de la parcelle est construite;
- 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 05/02/2018 au 19/02/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

05/12/2017 : dépôt de la demande;

31/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/02/2018 au 19/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/03/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 04/12/2017;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (résidentiel, commerce, équipement);
- Dans ce quartier, le Parvis Saint-Pierre constitue un noyau commercial actif;
- L'immeuble n°16 sur lequel porte la demande s'inscrit à l'angle que fait la rue Xavier de Bue avec le Parvis Saint-Pierre et est affecté au commerce au rez-de-chaussée et aux logements aux étages;
- En situation existante de droit, le bien possédait une petite cour triangulaire à ciel ouvert en fond de propriété;

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

- L'agrandissement du commerce Horeca au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble;
- La mise en conformité de la fermeture de la cour à ciel ouvert;

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

- Le maintien et l'agrandissement d'une utilisation des lieux à tendance commerciale et restauration (HoReCa) sont à encourager dans une zone de liseré de noyau commercial;
- Aucune modification n'est demandée en façade;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- L'article 0.12, §7° permet la création ou l'extension d'un commerce existant, au rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> étage, en liseré de noyau commercial;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Considérant que l'ensemble de la parcelle est construite;
- Considérant les besoins de l'exploitant du commerce de refermer la cour intérieure de petite dimension pour les besoins de fonctionnement de son commerce;
- Considérant que cette cour était totalement enclavée dans le bâti des lieux et, de ce fait, peu éclairée et peu ensoleillée et donc peu propice à recevoir des plantations;
- Etant donné la configuration des lieux, la fermeture de la cour de petite dimension entre deux hauts murs pignons peut s'envisager;
- Cependant, en compensation de cette construction et du fait que celle-ci est très peu esthétique (plateforme en derbigum noir), la situation devrait être améliorée par la mise en place d'une solution esthétique (gravillons) sur la plateforme du rez-de-chaussée;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour 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 :

- Ce commerce horeca s'inscrit dans un lieu stratégique au sein d'un immeuble d'angle en plein centre de la Commune et son extension au 1<sup>er</sup> étage peut donc s'envisager;

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

- Améliorer l'esthétique de la plateforme (couverture de l'ancienne cour);

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-43733-2017 - Enquête n° 024/18**

**Demandeur : S.P.R.L. Encres et Grains d'Argent - Monsieur Vincent Bolly**

**Situation : chaussée d'Alseberg, 986**

**Objet : transformer et étendre un immeuble mixte à rue (aménagement de 2 logements et maintien de la surface commerciale), régulariser une maison unifamiliale en intérieur d'ilot et maintenir un atelier en fond de parcelle**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43733-2017 introduite le 10/11/2017 par la S.P.R.L. Encres et Grains d'Argent - c/o Monsieur Vincent BOLLY et visant à transformer et à étendre un immeuble mixte à rue (aménagement de 2 logements et maintien de la surface commerciale), à régulariser une maison unifamiliale en intérieur d'ilot et à maintenir un atelier en fond de parcelle sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 986;

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour 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 dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
    - article 6 : hauteur de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2018 au 19/02/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Des riverains de la chaussée d'Alseberg et de l'Ancien Dieweg font les observations suivantes :*
  - *Le projet soumis à enquête est muet quant à la réaffectation de l'atelier arrière, or des travaux structurels ont été entamés;*
  - *Le projet est peu explicite quant aux aménagements paysagers de l'intérieur de l'ilot;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

10/11/2017 : dépôt de la demande;

22/12/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/02/2018 au 19/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/03/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 09/11/2017;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé à proximité de la gare d'Uccle-Calevoet et est composé principalement de maisons d'habitation, dont les rez abritent des affectations mixtes et des ateliers à l'arrière des parcelles;
- L'immeuble n° 986 sur lequel porte la demande est implanté le long de la chaussée d'Alseberg. Il compte un immeuble de logements occupant les étages et 1 commerce au rez;
- La parcelle compte un bâtiment intermédiaire, affecté en logement unifamilial, et dont l'affectation est à régulariser;

- Le site compte également un atelier désaffecté en fond de parcelle;
- La parcelle jouxte les fonds de jardins des maisons de l’Ancien Dieweg et le couvert végétal y est relativement maigre;
- Le terrain présente une pente ascendante depuis la chaussée d’Alseberg vers l’Ancien Dieweg;

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

- Le réaménagement de la maison à front de rue par :
  - la conservation du commerce au rez;
  - le développement de 2 logements aux étages;
- La mise en conformité de l’affectation de la maison unifamiliale en second rang vers l’intérieur de l’ilot (ancien atelier);
- Le maintien de l’atelier arrière. La rénovation de la toiture de ce bâtiment est en cours;

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

- Le projet de transformation de l’ancien atelier intermédiaire en logement unifamilial s’inscrit au sein d’un intérieur d’ilot en reconversion et au cœur d’un quartier en expansion;
- L’atelier se situe à proximité du jardin d’une maison d’habitation (arrière du n°988 de la chaussée d’Alseberg) et jouxte plusieurs arrières de jardins des maisons implantées le long de l’Ancien Dieweg;
- Le projet prévoit l’aménagement des 2 logements dans le bâtiment à rue, de sorte à assurer la continuité de l’habitat le long de la chaussée;
- L’espace de transition entre le bâtiment principal et l’atelier est de faible profondeur. Néanmoins, la maison unifamiliale implantée en intérieur d’ilot bénéficie d’espaces de jardin confortables, permettant d’envisager cette transition;

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

- En matière de programme, la trame bâtie permet l’aménagement d’un logement offrant de vastes espaces de vie et des zones paysagères qualitatives. La maison principale sera transformée en immeuble de 2 logements, dans la continuité du bâti le long de la chaussée d’Alseberg. L’atelier arrière est conservé dans sa nomenclature actuelle;
- En matière de gestion globale du bâti sur la parcelle, tant la surface commerciale que l’atelier arrière sont maintenus et demeurent compatibles avec le logement avoisinant;
- En matière d’implantation et de gabarit, le projet s’inscrit dans les volumes construits existants et prévoit une légère densification bâtie au niveau de la toiture de l’immeuble avant, de sorte à améliorer les qualités d’habitabilité du second logement. Les espaces de transition au sol sont suffisants pour permettre la bonne cohabitation des fonctions liées l’une à l’autre;
- En matière d’aménagement des abords et de couvert végétal, le projet favorise l’aménagement de zones de pleine terre, alors que la situation existante montre un ensemble de constructions en intérieur d’ilot au niveau des parcelles voisines;
- En matière de mobilité, d’accessibilité et de stationnement, l’atelier arrière est accessible indépendamment de l’immeuble principal par un passage cocher. Le projet ne prévoit pas d’emplacements de parking privés, le quartier étant bien desservi en transports en commun et situé à proximité directe de la gare ferroviaire. Le projet fait figurer aux plans les espaces destinés au parcage des vélos et des poussettes. Pour le surplus, l’atelier arrière conserve un accès distinct et aisé;
- En matière de gestion des eaux de pluies et d’égouttage, le projet prévoit davantage de zone de pleine terre;

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

- En ce qui concerne le motif d’enquête relatif à l’application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d’ilots) :
  - Le projet propose la mise en conformité de l’aménagement d’une maison unifamiliale arrière, disposant de belles qualités d’habitabilité et d’espaces de jardins. La disposition des lieux, et l’orientation des vues de la maison (du côté Sud/Ouest), permet la cohabitation des fonctions mixtes et ne compromet pas la bonne utilisation du commerce et de l’atelier;
- En ce qui concerne le motif d’enquête relatif à la dérogation à l’article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Le projet prévoit d’extraire les circulations verticales de l’immeuble avant afin de pouvoir agrandir les espaces habitables des 2 logements réaménagés aux étages. Cette intervention nécessite une légère prolongation des murs mitoyens du côté du n°988, immeuble situé au Sud du projet et ne subissant dès lors que très peu de nuisances liées à cette option;

- Le nouvel escalier se prolonge par des terrasses au bénéfice des logements supérieurs. Ces terrasses n'offrent pas de vues vers la maison en intérieur d'ilot;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Le projet prévoit la rehausse de l'immeuble avant sous forme d'un volume en retrait et à toiture plate. Cette option engendre des héberges importantes et rompt l'harmonie de l'ensemble des toitures à versants figurant dans les perspectives visuelles le long de la chaussée d'Alseberg;
  - Il s'indique d'inscrire l'extension volumétrique sous forme de toiture à versant (toiture Mansart) au niveau de la façade avant et de revoir le programme en conséquence;

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

- Inscrire l'extension volumétrique de l'immeuble avant sous forme de toiture à versant au niveau de la façade avant et revoir le programme en conséquence;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement global du bâti sur la parcelle peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoire en ce que les modifications apportées tant au bâti existant qu'aux surfaces paysagères seront davantage intégrées aux spécificités des lieux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les options d'occupation de la parcelle seront davantage compatibles avec l'environnement bâti;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse de toiture sera diminuée au profit d'une meilleure intégration aux perspectives de l'axe structurant de la chaussée d'Alseberg;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-43794-2017 - Enquête n° 020/18**

**Demandeur : Monsieur et Madame Antoine Vandendorpe et Alexandra Detroz**

**Situation : Chemin privé 't Cortenbosch, 26**

**Objet : transformer une maison unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43794-2017 introduite le 21/12/2017 par Monsieur et Madame Antoine Vandendorpe et Alexandra Detroz et visant à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis Chemin privé 't Cortenbosch, 26;

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°6, §2 - relatif aux lucarnes, en ce que la largeur de la lucarne est supérieure au 2/3 de la largeur de la maison, elle est maintenue et est avancée vers la corniche;
  - non-respect de l'article n°12 - Zones de cours et jardin et zones de retrait latéral qui prescrit "l'aménagement vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif", en ce que le chemin d'accès au cabinet de consultation en zone latérale impose la construction d'une cour anglaise sur plus de la moitié de la longueur de la façade latérale;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02 au 19/02/2018 inclus et :

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

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants :

- *la difficulté d'accès au bien, étant situé en fond de terrain de l'impasse selon la réclamante,*
- *elle a constaté des dégradations de sa haie et un empiètement régulier de son terrain par les entreprises lors d'un autre chantier et demande de ne pas renouveler ces nuisances,*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

21/12/2017 : dépôt de la demande;

22/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/02/2018 au 19/02/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/03/2018 : 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, bâti en ordre ouvert et semi-ouvert sur des parcelles relativement petites;
- Dans ce quartier, le Chemin privé 't Cortenbosch est étroit et ne permet pas le stationnement;
- La maison n°26 sur laquelle porte la demande a été construite en 1972 par l'architecte François Bontinx et n'a pas été transformée depuis. Les matériaux sont typiques de cette époque (briques apparentes, schiste, béton apparent, boiserie en pin) et du mobilier intéressant à préserver;
- Les chassiss du rez-de-chaussée offrent peu d'ouvrants;
- Le bâti environnant présente des gabarits relativement bas R+T et R+1;
- La maison de droite (n°20) non mitoyenne présente un gabarit R+T;
- La maison de gauche (n°28) mitoyenne est étroite et longue;
- Le couvert végétal est présent en bordure de parcelle;

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

- La création d'un cabinet de consultation au sous-sol accessible via un nouvel accès en zone latérale;
- La démolition d'un mur porteur au rez-de-chaussée pour agrandir la cuisine;

- Au 1<sup>er</sup> étage, la rénovation et l'élargissement de la lucarne et en façade arrière une petite extension pour créer un dressing;
- Le remplacement des châssis existants qui permettent peu d'ouvertures;

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

- Le projet conserve les caractéristiques typiques de l'architecture des années 70, tant extérieur qu'intérieur;

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

- en matière de programme :
  - au sous-sol, le cabinet de consultation dont le hall d'entrée et la salle d'attente sont accessibles par la zone latérale, ce qui impose la construction d'un muret de soutènement des terres de 2 mètres de haut;
  - au rez-de-chaussée, en façade arrière, la cuisine est élargie, ce qui impose la démolition d'un mur porteur;
  - dans les combles, la lucarne avant est légèrement élargie pour permettre l'éclairage de 3 chambres;
  - en façade arrière, une petite plateforme existante permet une légère extension pour l'aménagement d'un dressing, située au Nord-Est de la maison voisine, ce qui en limite les nuisances;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la particularité de la maison réside en une passerelle en béton existante qui longe les façades avant et latérale au niveau du rez-de-chaussée;
  - le revêtement de la lucarne a vieilli (PVC) et nécessite d'être remplacé. Le projet avance la face de la lucarne vers la corniche de ± 1 mètre pour permettre l'aménagement de 3 chambres sur la largeur de la maison, tout en conservant un recul suffisant pour conserver la lecture principale de la façade avant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la distinction claire des accès permet de conserver la privatisation de la maison;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage et d'une zone de recul;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'habillage de la lucarne est prévu en zinc anthracite;
  - le revêtement de la toiture peu qualitatif (roofing noir) sera remplacé par des tuiles noires;
  - le remplacement des châssis modifie leur division, en créant un ouvrant par baie;
  - la teinte des menuiseries extérieures en gris anthracite avec des façades en brique assombrit fortement l'ambiance des façades, il y a lieu de prévoir une teinte plus claire;
  - la petite extension en toiture est proposée en béton apparent, en lien avec d'autres éléments de la maison;
  - la demande a pour objectif de maintenir les qualités architecturales de la maison tant extérieures qu'intérieures en maintenant les décors existants;

**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 : application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6, §2 - relatif aux lucarnes, en ce que la largeur de la lucarne est supérieure au 2/3 de la largeur de la maison, elle est maintenue et est avancée vers la corniche. La lecture de la façade avant n'en est pas modifiée;
  - non-respect de l'article n°12 - Zones de cours et jardin et zones de retrait latéral, en ce que le chemin d'accès au cabinet de consultation en zone latérale impose la construction d'une cour anglaise sur plus de la moitié de la longueur de la façade latérale. Cet aménagement permet de conserver le caractère privatif de l'accès à la maison, s'inscrit dans le sous-bassement de la façade et sous la passerelle en béton qui longe les façades avant et latérale au niveau du rez-de-chaussée, ce qui limite l'impact de l'intervention;

Considérant que les travaux sont ponctuels et ne portent pas atteinte à l'intérieur de l'îlot;

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

- Proposer une teinte plus claire pour les menuiseries extérieures;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle vise à ne pas assombrir les façades;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les 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 celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci avant.

Les dérogations au Titre I du RRU, articles 6, §2 et 12 sont accordées pour les motifs énoncés ci-avant.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-43202-2016 - Enquête n° 019/18**

**Demandeur : S.P.R.L. SK Food - Monsieur Moustapha Skaiki**

**Situation : chaussée d'Alseberg, 861**

**Objet : régulariser le changement d'affectation d'un restaurant vers un bar/taverne fumoir avec organisation d'évènements et régulariser la modification de la façade (objet du PV d'infraction U2016/08) et remise en état du 1er étage (affectation commerciale)**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43202-2016 introduite le 21/12/2016 par la S.P.R.L. SK Food c/o Monsieur Moustapha Skaiki, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U2016/8 dressé le 17/04/2016, portant sur le changement d'utilisation d'un restaurant sur toute la surface du rez-de-chaussée en bar; le changement d'affectation au 1er étage - la cuisine du restaurant (PU n° 31101-1990) est en partie devenue un logement et la salle de plonge, une chambre, et visant à régulariser le changement d'affectation d'un restaurant vers un bar/taverne fumoir avec organisation d'évènements et à régulariser la modification de la façade (objet du PV d'infraction U2016/08) et remise en état du 1er étage (affectation commerciale) sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 861;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection du Parc Raspail - Arrêté de classement du 02/02/1995;

**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'îlot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11.10.2012, en matière d'esthétique : articles 4, 22 et 24;
  - 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;

**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);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/02/2018 au 19/02/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Il ne faut pas envisager la réouverture d'un établissement de nuit qui n'a pas sa place à cet endroit (nuisances pour le voisinage, dégradations diverses et non-respect de l'environnement par l'entreposage d'immondices);*
- *L'établissement s'étend en profondeur vers l'intérieur de l'îlot, ce qui engendre de nombreuses nuisances pour les riverains, dont les chambres sont orientées vers l'arrière;*
- *La teneur de la demande n'est pas précise et est sujette à caution;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

21/12/2016 : dépôt de la demande;

08/02/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/07/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/02/2018 au 19/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/03/2018 : 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 de l'Economie émis le 18/01/2018 :

- *le bien a fait l'objet de contrôles des services de police pour diverses infractions, dont urbanistiques;*

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

○ l'avis de la CRMS émis le 02/02/2018;

Vu l'avis du SIAMU émis le 08/08/2017 et joint à la demande;

Que cet avis comporte plusieurs conditions et qu'il est déterminé par l'aménagement d'une sortie de secours arrière vers la parcelle voisine;

**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 en ordre fermé et à l'alignement, à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue de Stalle, dans les perspectives du Parc Raspail;

○ Ses façades se développent en 3 tronçons, dont un "angle coupé" articulant les fronts bâtis qui se développent le long des 2 voiries;

○ Le commerce occupe toute la superficie de la parcelle. Le 1<sup>er</sup> étage est également dédié au commerce (espaces servants);

○ Le logement (situation existante de droit du PU n°16-43278-2017), réparti en duplex sur les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, dispose d'un accès distinct le long de la chaussée d'Alseberg;

○ Hormis la devanture du rez-de-chaussée commercial, l'ensemble de la façade a conservé ses caractéristiques architecturales d'origine. Néanmoins, les maçonneries ont été peintes en ton gris foncé et une enseigne publicitaire couvre une grande partie de la façade d'angle;

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

○ La régularisation :

- Du changement d'utilisation du restaurant en bar à chicha avec organisation d'évènements;
- Du placement de dispositifs acoustiques au sein de l'établissement;
- De la mise en peinture (ton gris foncé) de la façade concernée par le commerce;

○ Le 1<sup>er</sup> étage sera à nouveau consacré à l'activité commerciale, en respect de la situation existante de droit;

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

○ La transformation du restaurant en bar à chicha et accueillant l'organisation d'évènements est peu compatible avec l'environnement immédiat;

○ L'ampleur de la transformation et du changement d'affectation n'est pas compatible avec la faible offre de stationnement dans ce quartier;

○ Le trottoir, situé à l'avant du commerce et de faible largeur, ne permet pas d'absorber, et de sécuriser par rapport à la circulation automobile, le flux de visiteurs attendus;

○ Le projet prévoit l'aménagement d'une étroite sortie de secours vers la parcelle attenante (parcelle n°113y située sur la droite le long de la chaussée d'Alseberg), ce qui constitue une servitude sur laquelle le permis d'urbanisme ne peut avoir de prise et qui ne présente dès lors pas de qualité pérenne;

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

○ En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription 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 :

- Le projet de transformation s'inscrit profondément au cœur de l'ilot. La verrière couvrant le bâtiment présente de faibles qualités acoustiques, ce qui entraînera des nuisances pour l'ensemble des logements riverains;

- La sortie de secours arrière débouche sur une parcelle n'appartenant pas au demandeur, ce qui constitue une servitude dont la pérennité ne peut être assurée;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à 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 :
  - Le projet, au vu des réclamations introduites et justifiées, ne peut s'inscrire de manière favorable au sein de ce bâti;
  - Le site ne dispose pas de parking privatif permettant d'absorber le nombre de visiteurs;
  - La demande est muette quant à la représentation du respect des normes environnementales en vigueur en matière de bars - fumoirs (extracteurs de fumées, compartimentages,...);
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière d'esthétique :
  - Article 4 :
    - *"§1. Les aménagements de commerces, les devantures et l'ensemble des dispositifs commerciaux qui en font partie respectent les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de façades. Ils ne peuvent porter atteinte aux étages supérieurs de la façade, à son aspect et sa composition d'ensemble. Notamment, ils ne masquent pas les éléments d'architecture, ne les endommagent pas, respectent l'alignement et la hauteur des baies, la hauteur des balcons, ... En aucun cas, ils ne peuvent masquer les baies des étages.*
    - *§2. L'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats, qu'il s'agisse notamment de leur nombre, proportion, qualité de réalisation, modèles et dimensions, matériaux et couleurs,....*
    - *§3. Les façades enduites ou peintes conservent une couleur en harmonie avec l'ensemble de la rue."*
    - Le projet présente une façade de teinte très foncée ne s'intégrant pas aux perspectives visuelles des 2 axes structurants formés par la chaussée d'Alseberg et l'avenue Brugmann. Cette mise en peinture nuit au respect des caractéristiques esthétiques d'origine de l'immeuble, composées de briques apparentes et de bandeaux de pierre;
    - Les plans joints à la demande présentent des enseignes lumineuses le long des 3 façades de l'immeuble, pouvant s'inscrire de manière conflictuelle avec l'ensemble des dispositifs lumineux routiers;
  - Article 22 : Sans objet, l'enseigne placée au niveau de la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage sera démontée;
  - Article 24 :
    - *"§2. Le nombre d'enseignes parallèles à la façade est limité à un dispositif par vitrine.*
    - *§3. Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines. Ils sont situés à au moins 50 centimètres des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie."*
    - Le dispositif tel que présenté s'étend sur l'ensemble des 3 façades de l'immeuble, y compris au droit de l'accès au logement (chaussée d'Alseberg), ce qui rend disproportionnée cette intervention au regard des spécificités des lieux et de la présence de nombreux logements aux étages des commerces voisins qui, eux, présentent des superficies plus réduites;

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

- Le projet étant situé dans les perspectives du Parc Raspail, site classé, mais également dans le prolongement de l'avenue Brugmann, il s'indique de restituer l'apparence des façades d'origine en supprimant la teinte grise posée sur les maçonneries de parement et dont les travaux ont été effectués sans autorisation préalable;

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

**Avis DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-43800-2017**

**Demandeur : Monsieur Nicolas Lefevre et Madame Ryoko Abe**

**Situation : rue du Repos, 115**

**Objet : démolir et reconstruire une maison unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43800-2017 introduite le 21/12/2017 par Monsieur Nicolas Lefevre et Madame Ryoko Abe et visant à démolir et à reconstruire une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Repos, 115;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection du Cimetière du Dieweg - Arrêté de classement du 16/01/1997;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n°233bis - délivré le 22/02/2018 à M. et Mme Lefevre-Abe par le Collège des Bourgmestres et Échevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande;

**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 zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

21/12/2017 : dépôt de la demande;

09/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/03/2018 : 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 06/02/2018 et non réceptionné à ce jour;
- l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité le 06/02/2018 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 23/02/2018;

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

- La parcelle faisant l'objet de la demande s'inscrit dans l'ilot formé par la rue du Repos à l'Est, le Dieweg au Nord, l'avenue Hellevelt à l'Ouest et la chaussée de Saint-Job au Sud. L'intérieur de l'ilot compte notamment des maisons d'habitation, un club sportif et un centre pédagogique, mais également de belles zones arborées;
- Au sein de cet ilot, le site couvert par le permis de lotir n° 233 en vigueur couvre 2 parcelles reprises sur 2 lots. Il est implanté le long de la rue du Repos et est bâti par 2 maisons d'habitation en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le n° 115 étant sur le lot 2 et le n° 123 sur le lot 1;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située, pour sa partie avant, dans le périmètre de protection du site classé du Cimetière du Dieweg. Elle est principalement marquée par la présence d'un talus paysager du côté de la rue;
- La parcelle voisine de droite (n°113) est bâtie par une maison d'habitation se développant en longueur est dont la majorité des baies de fenêtres sont dirigées vers le bien faisant l'objet de la demande. Cette maison est de typologie plutôt ancienne datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle;
- La parcelle voisine de gauche (lot 1 - n°123) est bâtie par une maison d'habitation de typologie à 3 façades et est jumelée avec le n°125;
- La parcelle arrière, accessible depuis le Dieweg, est en cours de construction par la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-41998-2014. Ce permis d'urbanisme prévoit la construction d'une maison unifamiliale en intérieur d'ilot et implantée en bordure du terrain faisant l'objet de la demande;

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

- La démolition de la maison existante;

- La construction d'une nouvelle maison d'habitation unifamiliale comprenant également un cabinet de consultation médicale, à l'usage de l'occupant, et implantée dans le prescrit du Permis de Lotir n°233 modifié;

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

- La maison existante, implantée en amont de la voirie, date des années 1970 et ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier. De plus, cette maison dispose d'une longue extension du côté de la parcelle voisine de droite. Toutefois, la demande ne présente pas de reportage photographique complet de cette maison afin de pouvoir en estimer plus précisément la valeur patrimoniale;
- Le projet propose la construction d'une maison unifamiliale respectant davantage les spécificités des lieux et s'inscrit dans le relief naturel du terrain;
- Le jardin sera réaménagé de manière paysagère et la piscine non couverte sera implantée en zone de bâtisse, à l'arrière de la parcelle;

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

- en matière de programme le projet propose la construction d'une maison unifamiliale avec cabinet de consultation médicale intégré, présentant une contenance relativement équivalente par rapport à la situation existante. La nouvelle maison présente de belles qualités d'habitabilité. Les espaces de vie sont localisés au rez et les 3 chambres à coucher sont localisées à l'étage;
- en matière d'implantation et de gabarit s'inscrivant dans le prescrit du Permis de Lotir modifié, le développement de la maison est plus important le long de la rue, mais bien moindre du côté de la parcelle voisine de droite où seul l'étage supérieur émerge sous forme de porte à faux. Le volume proposé présente une typologie sobre et épurée à toiture plate, sur 2 niveaux, et dont l'étage supérieur offre des retraits périphériques. La nouvelle implantation de la maison, davantage avancée vers la rue, ne présente pas d'impact significatif du côté de la maison voisine de droite dont le volume d'origine est uniquement ouvert du côté de la parcelle faisant l'objet de la demande;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet offre une lecture plus affirmée du talus paysager à rue et dégage davantage de superficies de terrain non bâties et recevant des aménagements paysagers qualitatifs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet propose l'aménagement d'un garage pour 2 voitures au sein de la maison et directement accessible depuis la rue. La maison et le cabinet médical disposent d'un accès unique mais conservent leur autonomie;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, le projet répond aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière, mais ne prévoit pas de possibilités de réinfiltration in situ, ce qu'il s'indique de faire en vue d'éviter l'engorgement du réseau public avec les eaux de pluie de la parcelle;

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

- le projet s'inscrit dans le périmètre de protection du Cimetière du Dieweg, le long de son côté latéral, et de son mur d'enceinte. Le talus significatif de cette portion de la rue du Repos est intégralement maintenu alors qu'à d'autres endroits, des constructions ou des garages y ont été implantés;
- la façade principale du projet présente de belles qualités architecturales, des avancées et des reliefs, ce qui contribue à l'amélioration des perspectives visuelles depuis la voirie et, au-delà, depuis le site classé;

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

- fournir un reportage photographique détaillé et de qualité en ce qui concerne les espaces intérieurs et extérieurs de la maison;
- présenter une note détaillée en ce qui concerne les dispositifs de gestion des eaux de pluie sur la parcelle, et envisager les possibilités d'infiltration des eaux de pluie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale peuvent être envisagées;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré aux spécificités paysagères de la parcelle et des sites environnants;
- 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,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/03/2018**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-43650-2017 - Enquête n° 015/18**

**Demandeur : S.P.R.L. JAM INVESTMENTS COMPANY - Monsieur Michael Jungers**

**Situation : avenue René Gobert, 60**

**Objet : transformer lourdement et rehausser une maison d'habitation unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43650-2017 introduite le 05/09/2017 par la S.P.R.L. JAM INVESTMENTS COMPANY - c/o Monsieur Michael Jungers et visant à transformer lourdement et à rehausser une maison d'habitation unifamiliale sur le bien sis avenue René Gobert, 60;

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° 51 - Quartier Floride-Langeveld - AR du 15/04/1988 (zone de construction en ordre continu + zone d'annexe) 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 :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
    - article 3.2.2 : murs œillères;
    - article 3.5 : forme de toiture;
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
    - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
    - article 11 : zones de recul aménagées en jardinet;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2018 au 05/02/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La propriétaire de la maison voisine de droite (n° 62) fait les observations suivantes :*
  - *Constata des imprécisions et/ou erreurs dans les documents graphiques joints à la demande :*
    - *Les façades arrières n°s 58, 60 et 62 présentent des différences d'alignements;*
    - *L'annexe présente des différences de cotations entre l'élévation et la coupe;*
    - *Les retraits par rapport aux mitoyens sont différents entre les vues et les élévations, en ce qui concerne la largeur de la terrasse;*
  - *La terrasse au niveau du jardin doit être implantée au niveau du sol, ce qui limitera la rehausse des murs mitoyens;*
  - *Il s'indique de proposer une finition esthétique pour les rehausses de mitoyens du côté du bien voisin;*
  - *Rehausser les cheminées mitoyennes afin d'en améliorer l'efficacité;*
- *La propriétaire de la maison voisine de gauche (n°52) fait les observations suivantes :*
  - *L'extension au rez entravera l'apport d'ensoleillement de leur terrasse, ainsi que le dégagement des vues;*
  - *S'oppose à la suppression de la haie mitoyenne faisant place à un mur;*
  - *L'extension projetée entraînerait un effet de cascade pour les maisons voisines, contraintes de faire de même;*
  - *La terrasse actuelle bénéficie d'une servitude de jour par acquisition trentenaire;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

05/09/2017 : dépôt de la demande;

04/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/01/2018 au 05/02/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2018 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis dans l'attente de pouvoir organiser une visite sur place;

02/03/2018 : visite de la maison par les membres de la Commission de concertation;

07/03/2018 : séance 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 est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement le long de l'avenue René Gobert, dans le tronçon compris entre l'avenue de la Floride au Sud et la rue du Framboisier au Nord;
- Le bien s'inscrit dans un tissu urbain relativement hétéroclite, mais présentant néanmoins une certaine cohérence en matière de gabarits et de traitement des toitures;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants et est insérée entre 2 maisons d'habitations au gabarit sensiblement plus conséquent (1 niveau de plus);
- L'immeuble est une construction datant de 1956, n'ayant pas subi de transformations majeures;
- En façade arrière, les maisons sont relativement alignées. Elles disposent de terrasses;
- La maison voisine de gauche (n°52) dispose d'une terrasse surélevée au rez, avec des vues directes vers le bien faisant l'objet de la demande. Cette situation n'est pas conforme au permis d'urbanisme 16-25267-1968, qui prévoyait un mur de séparation de 210 cm de haut (mesure prise à partir du niveau fini de la terrasse) le long de la terrasse du côté du bien faisant l'objet de la demande (260 cm de profondeur);
- La maison voisine de droite (n°62) dispose d'une extension non mitoyenne au rez, dont les ouvertures ne respectent pas les dispositions du Code civil en matière de vues. En effet, le permis d'urbanisme 16-28924-1982 ayant autorisé cette extension était conditionné par la prolongation du mur mitoyen du côté de la parcelle faisant l'objet de la demande, ce qui n'a pas été réalisé, et donc s'avère être en situation illicite;
- Le jardin paysager se développe en contrebas et est orienté au Sud/Est;

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

- La transformation et l'extension de la maison en :
  - Construisant une annexe arrière au niveau du rez;
  - Démolissant la toiture existante afin de construire un nouvel étage couvert par une toiture plate;
  - Modifiant la nomenclature de la façade principale et en remplaçant l'ensemble des menuiseries extérieures;

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

- La maison faisant l'objet de la demande d'extension est l'œuvre de l'architecte Michel Boelens qui est né en 1929 et a fait ses études à la Cambre. Il est connu pour des réalisations pour le CPAS, le métro, des infrastructures,... Seules quelques constructions ont été faites pour le privé et celles-ci sont intéressantes par la clarté et la simplicité du plan et des matériaux de construction, typiques années 1960;
- Actuellement, la maison offre un programme de 2 chambres à coucher et un volume de toiture bien exploitable. Le programme de la demande propose :
  - Le réaménagement des espaces de vie du rez et une extension couverte par une toiture plate, partiellement accessible (terrasse);
  - Le réaménagement du 1<sup>er</sup> étage en y inscrivant 2 chambres à coucher et 2 salles de bain attenantes;
  - La création de 3 chambres à coucher supplémentaires ainsi que 2 salles de douche attenantes au sein du nouveau volume;

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

- en matière de programme, le projet conserve la maison unifamiliale et lui offre d'avantage d'espaces de vie, mais propose également l'aménagement de 3 chambres à coucher supplémentaires;
- en matière d'implantation, l'extension prévue au rez-de-chaussée permet un meilleur usage des espaces de vie, localisés à l'arrière du garage et en contact avec le jardin paysager. Toutefois, cette intervention, outre le fait qu'elle s'inscrive dans la zone de bâtisse prévue par le PPAS, engendre une rupture d'alignement non négligeable vis-à-vis des immeubles mitoyens. Cette extension s'accompagne de l'aménagement d'une terrasse sur toiture plate qui offre néanmoins des vues vers les jardins des maisons voisines;
- en matière de gabarit, le projet propose une rehausse de 1 niveau à toiture plate sur l'ensemble du volume principal de la maison, lui conférant une typologie radicalement différente. Cette option ne s'inscrit pas de manière harmonieuse au sein du tissu bâti existant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la demande est muette quant aux interventions paysagères prévues au niveau du jardin. Par contre, tant les plans que les formulaires

joints à la demande laissent apparaître la création d'un espace de stationnement dans la zone de recul, ce qui est en opposition avec les objectifs tant régionaux que communaux en la matière;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, la demande ne présente pas les alternatives retenues afin de permettre la vérification de l'adéquation du projet avec les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;
- en matière de préservation du patrimoine architectural, la demande ne présente pas de reportage photographique de l'état de conservation de la maison, alors que sa période de construction et l'absence de permis d'urbanisme depuis l'origine laissent à supposer qu'il y demeure des aménagements intérieurs à protéger. La visite effectuée sur place a permis de démontrer que certains éléments patrimoniaux méritent d'être conservés et notamment la nomenclature du hall d'entrée et l'escalier intégré dans l'alcôve arrière;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - article 3.2.2 : murs œillères :
    - le projet prévoit l'extension des espaces de vie au rez-de-chaussée, vu leur faible développement actuel et leur localisation à l'arrière du garage. Toutefois, le développement de cette extension engendre d'importantes modifications aux murs mitoyens, s'opérant au détriment de l'apport d'ensoleillement et de luminosité aux maisons voisines. Néanmoins, cette option tend à s'inscrire dans les objectifs des permis d'urbanisme délivrés pour les maisons voisines mitoyennes. Il s'indique de limiter de manière significative la hauteur et la profondeur des rehausses en envisageant de limiter la profondeur de l'extension à celle des murs œillères existants de part et d'autre;
  - article 3.5 : forme de toiture :
    - la toiture plate envisagée pour l'extension permet de limiter son impact envers le développement de la façade arrière du bien. De plus, cette option permet également de limiter, d'une certaine manière, les besoins de rehausses aux murs mitoyens;
    - la toiture plate de l'extension supporte une terrasse présentant un caractère relativement invasif envers les parcelles voisines. Le bien dispose d'un jardin privatif ce qui dispense l'aménagement de cette terrasse;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne :
    - l'extension proposée s'inscrit dans le périmètre bâtissable prévu par le prescrit du PPAS et s'inscrit également dans la profondeur générale des alignements arrières. Néanmoins, l'impact de l'extension nécessite d'être réduit;
  - article 11 : zones de recul aménagées en jardinet :
    - Le formulaire de demande de permis d'urbanisme mentionne 1 emplacement de stationnement non couvert et localisé (d'après les plans) à l'avant du garage existant. Cette option ne peut s'envisager au regard des différentes réglementations en la matière;

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

- Préserver la façade avant telle qu'existante, en ce compris la corniche débordante;
- Proposer une rehausse de façade, en retrait, davantage respectueuse des caractéristiques architecturales et patrimoniales existantes des registres inférieurs de l'immeuble;
- Fournir un reportage photographique détaillé des espaces intérieurs en vue du maintien de certains décors d'origine;
- Conserver l'escalier et l'alcôve arrières, les espaces de vie pouvant être étendus au 1<sup>er</sup> étage par le biais de cette liaison verticale;
- Préserver le caractère patrimonial du hall d'entrée de la maison (alcôve, mosaïques,...);
- Limiter de manière significative la hauteur et la profondeur des rehausses nécessitées par l'extension inférieure, en limitant la profondeur de l'extension à celle des murs œillères existants de part et d'autre;
- Opérer les modifications apportées aux murs mitoyens conformément aux dispositions du Code civil (construction en mitoyenneté);
- Prévoir une finition esthétique pour les rehausses de murs mitoyens du côté des immeubles voisins;

- Renoncer à l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de l'extension, laquelle doit être verdurisée sur l'ensemble de sa superficie;
- Modifier les formulaires de la demande en supprimant l'emplacement de stationnement extérieur;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de l'extension sera réduit;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'emplacement de stationnement en zone de recul sera supprimé;

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

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

La B.U.P.-D.U. s'abstient.