

Séance du 5 décembre 2018 / Zitting van 5 december 2018

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9083-2013
Situation : Rue Joseph Bens 43-45 et 49-51
Demandeur : ACP Jardens 1 et 2
(Exploitation d'une buanderie, des chaudières, d'un parking couvert, des citernes à mazout et d'un parking en plein air)
 - 2) 207/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.201-2018
Situation : Avenue Arnold Delvaux 17
Demandeur : Monsieur Eric VOGEELEER
(Transformer une zone de recul en zone de stationnement)
 - 3) 206/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.244-2018
Situation : Chaussée d'Alseberg de 791 à 793
Demandeur : Monsieur Sergio HASSID
(Régulariser un commerce)
 - 4) 204/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.161-2018
Situation : Avenue des Tilleuls 4
Demandeur : M. & Mme VUKADIN Mark ET MATONOG Laura
(Construire deux habitations jumelées (maisons uni-familiales))
 - 5) 202/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.185-2018
Situation : Chaussée de Waterloo 1469
Demandeur : S.I.W. sa – M. et Mme BEGUIN Olivier et VRANCKEN Nadia
(Mettre en conformité des travaux non conformes au PU16-39719-2010 et l'ajout d'un cabanon technique)
 - 6) 201/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.136-2018
Situation : Avenue de la Floride 12
Demandeur : Madame TEYCHENNE Odile
(Construire une extension sur un niveau à l'arrière, isoler la plate-forme existante, aménager une terrasse au niveau du jardin, isoler l'entièreté de la façade arrière, créer un escalier en façade arrière et remplacer les châssis en façade avant)
 - 7) 200/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.167-2018
Situation : Rue de Calevoet 84
Demandeur : CROSS UCCLE AREA sprl – Monsieur Di Egidio Adrien
(Changer l'affectation d'un dépôt commercial en un commerce de service (salle de sport) et en un équipement (centre de rééducation) sans modification volumétrique et régulariser la construction d'une mezzanine)
-
- Uniquement pour avis de la CC :
- 8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.268-2018
Situation : Rue des Glaïeuls 45
Demandeur : Monsieur TORRES CORREIA José
(Régulariser le remplacement des châssis en bois de la maison par des châssis en PVC (façade avant)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire-art.333 du CoBAT))
-

- 9) 203/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.147-2018
 Situation : Avenue Dolez de 480 à 482
 Demandeur : E.C.B. sprl – Monsieur Evrard
 (Démolir, rénover et construire un ensemble de 22 logements sur un ancien site de laboratoire pharmaceutique, avec sous-sol comportant 22 emplacements voitures et 2 emplacements moto)
- 10) 205/18 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.238-2018
 Situation : Rue de Stalle prolongée devant le n°290
 (voir la liste ci-dessous des autres adresses)
 Demandeur : JC DECAUX STREET FURNITURE BELGIUM sa
 Madame BLAISE Laurence
 (Placer 23 caissons publicitaires dissociés des abris non publicitaires installés à proximité)

N°	Adresse	PRAS
1	Rue de Stalle prolongée devant le n°290	Réseau de voirie, espace structurant
2	Rue du Merlo devant le n°100	Réseau de voirie
3	Rue Gatti de Gamond / Docteur Decroly	Réseau de voirie
4	Avenue des Sept Bonniers devant le n°2	Réseau de voirie
5	Avenue de Messidor devant le n°213	Réseau de voirie
6	Avenue de l’Echevinage devant le n°39 / De Fré	Réseau de voirie, ZICHEE, espace structurant
7	Avenue Bourgmestre Jean Herinckx devant le n°3	Réseau de voirie
8	Rue Vanderkindere devant le n°367a	Réseau de voirie
9	Rue Vanderkindere devant le n°520	Réseau de voirie
10	Chaussée de Waterloo devant le n°691	Réseau de voirie, espace structurant
11	Avenue Montjoie devant le n°180	Réseau de voirie
12	Chaussée de Waterloo devant le n°1038	Réseau de voirie, espace structurant
13	Chaussée de Waterloo devant le n°1157	Réseau de voirie, espace structurant
14	Avenue du Prince de Ligne/chaussée de Waterloo devant le n°1197	Réseau de voirie, espace structurant
15	Chaussée de Waterloo devant le parapet du chemin de fer	Réseau de voirie, espace structurant
16	Chaussée de Waterloo devant le n°1599	Réseau de voirie, espace structurant
17	Chaussée de Waterloo devant le n°1065	Réseau de voirie, espace structurant
18	Avenue Jean et Pierre Carsoel devant le n°123	Réseau de voirie
19	Chaussée de Saint-Job devant le n°314	Réseau de voirie, espace structurant
20	Avenue Brugmann à hauteur du n°615 après l’arrêt de tram	Réseau de voirie, espace structurant
21	Avenue Brugmann devant le n°595	Réseau de voirie, espace structurant
22	Chaussée d’Alseberg devant le n°908	Réseau de voirie, espace structurant
23	Chaussée de Neerstalle devant le n°440A	Réseau de voirie, espace structurant

Divers / Allerlei :

- 11) 178/18 - Demande de permis d'urbanisme n° 16-44020-2018
 Situation : Rue Xavier De Bue 59
 Demandeur : Monsieur et Madame Machtelings - Vegam S.A.
 (changer l’affectation d’un immeuble commercial vers un commerce au rez et trois appartements aux étages, étendre et rehausser le bâtiment)
 Uniquement pour avis de la Commission de concertation

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 05/12/2018
Dossier : PE-9083-2013
Objet 01

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9083-2013
Situation	rue Joseph Ben, 43-45 et 49-51, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP GARDENS 1 et 2
Objet	Exploitation d'une buanderie collective, de 2 chaudières, d'un parking couvert, de 2 citernes à mazout et d'un parking en plein air
P.R.A.S.	Zone d'habitation
Enquête publique	du 22/10/2018 au 05/11/2018 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 :

- Il s'agit d'une régularisation ;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- Les multiples rapports du SIAMU comporte diverses remarques ;
- L'installation électrique n'est pas conforme,

AVIS FAVORABLE à condition :

- De se mettre en conformité par rapport à l'ensemble des avis SIAMU.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/12/2018
objet n°02

Dossier 16-44201-2018 - Enquête n°207/18

Demandeur : Monsieur Eric VOGELEER

Situation : Avenue Arnold Delvaux 17

Objet : transformer une zone de recul en zone de stationnement

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44201-2018 introduite le 29/08/2018 par Monsieur Eric Vogeller et visant, suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n° U-2017/16 dressé le 28/07/2018 à régulariser la transformation d'une zone de recul en zone de stationnement sur le bien sis avenue Arnold Delvaux 17;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 - aménagement de la zone de recul qui prescrit " § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.";

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/11/2018 au 19/11/2018 inclus et la teneur de la réclamation et l'argumentaire y développé, en faveur de la verdurisation de l'avenue, notamment via les aménagements paysagers des zones de recul;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/08/2018: dépôt de la demande;

24/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/11/2018 au 19/11/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'avenue Arnold Delvaux relie l'avenue Wolvendael à la rue Robert Scott;
- Elle est principalement bordée de maisons d'habitation inscrites en ordre fermé ou semi-ouvert, et implantées en recul par rapport à l'alignement. Ces maisons datent, pour la plupart, du début des années 1920 et forment un ensemble urbanistique cohérent qui caractérise le paysage urbain de cette avenue;
- La maison faisant l'objet de la demande date de 1927 et s'inscrit en ordre fermé en recul par rapport à l'alignement; à l'avant, la maison comporte une rampe donnant accès à un garage et la zone implantée à gauche de cette rampe est totalement imperméabilisée afin de recevoir un emplacement de parcage illicite;
- Les ferronneries visibles sur les plans qui étaient implantées à l'alignement ont disparu;

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

- L'utilisation de la zone de recul en stationnement et ce pour une période temporaire (jusqu'au 30/03/2020) avec amélioration de la situation existante par la mise en place d'une haie et de gazon sur une petite partie de la zone dallée en vue de pouvoir accueillir le stationnement des patients;

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

- Comme stipulé dans un courrier de la Commune, cet aménagement est contraire au Règlement Général sur les Bâtisses du 14 juin 1948 qui stipule en son article 25 que :
 - « La zone de recul doit être aménagée en jardinet, suivant un plan à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestres et Echevins; le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps; les plantations à hautes tiges y sont interdites.

- *Cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinnet, à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation.*
- *Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique. »;*
- En outre, le Règlement Régional d'Urbanisme stipule en son Titre I, chapitre IV, article 11, § 1 que :
 - *« La zone de recul est aménagée en jardinnet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.*
 - *Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.*
 - *La zone de recul est régulièrement entretenue. »;*
- De plus, la transformation de la zone de recul en emplacement de parking pose un problème d'ordre juridique en ce que l'habitant responsable d'un tel aménagement s'approprie indûment une portion de l'espace public qui doit rester disponible pour le stationnement en voirie;
- En outre, le demandeur dispose déjà d'un garage et de l'accès à celui-ci depuis la voirie;

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

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 05/12/2018
objet n° 03

Dossier 16-44244-2018 - Enquête n°206/18
Demandeur : Monsieur HASSID Sergio
Situation : Chaussée d'Alseberg 791 à 793
Objet : régulariser un commerce

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44244-2018 introduite le 26/09/2018 par Monsieur Sergio Hassid et visant à régulariser un commerce (suite aux PV n°U 06/03 et 16/31) sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 791 à 793;

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

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 :
- 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 étant donné qu'une enseigne est autorisée pour une durée de 9 ans :
 - non-respect de l'article n° 22, §2, qui prescrit : les enseignes se situent sous le niveau de l'allège du 1^{er} étage, en ce que l'enseigne cache le bas des châssis du 1^{er} étage,
 - non-respect de l'article n°24§3 qui prescrit : « leur largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines » en ce que l'enseigne s'étend sur toute la largeur des parcelles,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/11/2018 au 19/11/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/09/2018 : dépôt de la demande;

05/11/2018 au 19/11/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/12/2018 : 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 en affectations de commerce et de logement,
- Le bâti est implanté en ordre continu et à l'alignement,
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB,
- Chronologiquement, ces immeubles ont connu l'évolution suivante :
 - L'immeuble sis au n°793 a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-25995-1969, autorisant des transformations du magasin situé au rez-de-chaussée, les travaux consistant notamment à modifier la vitrine, l'escalier et à garantir un accès indépendant aux étages, via un porche d'entrée qui sépare une vitrine à front de rue de l'entrée du magasin proprement dite, située à profondeur de la 1^{ière} structure de refend. À noter que le libellé de la demande porte explicitement sur la transformation de la devanture et de l'intérieur du rez-de-chaussée, ne fait nulle mention des niveaux supérieurs, dont les plans ne sont par ailleurs pas joints à la demande;
 - Les immeubles sis aux n°791-793 sur lesquels porte la demande ont ensuite été réunis par le permis d'urbanisme 16-26754-1972, le n°791 se joignant au n°793, notamment en supprimant la cage d'escalier du n°791 qui ne présente donc plus d'accès aux étages depuis la chaussée et en démolissant le mur mitoyen au rez-de-chaussée. À noter que le libellé de la demande porte également explicitement sur la transformation de la devanture et de l'intérieur du rez-de-chaussée, ne fait nulle mention des niveaux supérieurs, dont les plans ne sont par ailleurs pas joints à la demande;
- Les deux immeubles sont aujourd'hui utilisés totalement en commerce,

- Ce permis a autorisé le placement d'une enseigne posée sur le garde-corps de la porte fenêtre du 1^{er} étage,
- Le permis d'urbanisme n°16-37369-2006 a porté sur la modification de la façade, disposant la vitrine à l'alignement et non plus en recul et, le permis d'urbanisme a été délivré avec le réaménagement des étages existants en 4 logements, le règlement régional d'urbanisme en vigueur à ce moment-là disposant que l'aménagement des rez-de-chaussée ne peut empêcher l'occupation des étages en vue du logement;
- Par ailleurs, un accès distinct et aisé est imposé vers les étages sauf dans les cas où :
 - soit la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants,
 - soit l'exploitant établit qu'il occupe les étages pour son logement,
 - soit, en cas de transformation de l'immeuble, lorsque la création d'un accès distinct porte préjudice à la conception architecturale du rez-de-chaussée;
 - soit en cas de cumul de plusieurs de ces conditions,
- Le règlement régional d'urbanisme en vigueur actuellement a repris la condition de largeur de façade (> 6 mètres) pour imposer un accès distinct aux étages;
- Le PV U 06/03 a porté sur la modification de la façade avant l'obtention du permis d'urbanisme,
- Le permis n'a été mis en œuvre que partiellement, l'accès aux étages et l'aménagement des appartements n'ayant pas été réalisés avant péremption du permis d'urbanisme,
- Le procès-verbal d'infraction U 16/31 porte sur le maintien de l'infraction,
- En terme de domiciliation, le n°791 n'est plus occupé en logement depuis 1972, et le n°793 depuis 1992, sans qu'un nouveau permis n'affecte les étages à une autre destination que le logement;
- La demande ne mentionne pas le permis d'urbanisme 16-37369-2006 (périmé) et précise que les travaux ont été faits en 1972 avant l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme. Cependant, des travaux portant sur la structure au rez-de-chaussée ont cependant été réalisés en 2006, sur base de la demande de permis n°16-37369-2006 sous le régime du RRU de 2003 qui n'impose pas de créer un accès séparé pour les immeubles existant (sauf modification majeure de la construction),
- Cependant, selon l'article 17 du règlement régional d'urbanisme approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (MB du 11/04/2003), la conformité d'un projet de construction au règlement ne préjuge pas de sa conformité au bon aménagement des lieux et de sa conformité aux autres lois et règlements en vigueur, ce pourquoi l'aménagement des étages en logement dans le permis d'urbanisme n° 16-37369-2006 répond au bon aménagement des lieux, afin d'éviter des étages inoccupés et de répondre à l'objectif du PRAS de restituer la continuité du logement aux étages,

○ L'enseigne a été retirée, mais le support de l'enseigne est maintenu sur le garde-corps du balcon,

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

- La régularisation de la situation de fait, sans accès aux étages depuis l'espace public et sans porte d'accès séparé,

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

- Le support de l'enseigne est maintenu et ne respecte pas le RCU enseigne,

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

- en matière de programme :
 - le commerce s'étend sur l'emprise des deux immeubles, et une seule cage d'escalier non accessible depuis l'espace public est existante vers les étages,
 - les travaux de 2006 ont porté sur la modification de la vitrine en l'avançant à front de rue alors qu'elle était en recul,
 - les plans ne mentionnent pas l'usage des étages. Depuis 1972, ils semblent avoir été utilisés de fait en commerce,
 - les étages sont sous exploités, non entretenus. Le permis d'urbanisme de 2006 illustre que ces étages peuvent être aménagés en 4 beaux appartements dans un quartier très bien desservi par les transports en commun et disposant de nombreux services de proximité et d'un parc,
 - une meilleure exploitation des étages répondrait au bon aménagement des lieux en reconstituant la continuité du logement, objectif du plan régional d'affectation du sol, en évitant des étages inoccupés, une vie du quartier après la fermeture des commerces et la présence de logements dans le centre de la commune,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la structure de l'enseigne couvre toute la largeur des deux immeubles, jusqu'aux axes mitoyens,
 - en hauteur, elle couvre la hauteur du garde-corps du 1^{er} étage,

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 prescrits par le RRU de 2003, Titre I, article 9 :
 - L'infraction constatée en 2006 (accès distinct vers les étages) demeure;
 - L'imposition d'un accès séparé vers les étages demeure également dans le règlement régional d'urbanisme actuellement;
 - Aucun élément neuf ne permet de changer d'attitude;
 - La Région a fixé (plan régional d'affectation du sol et plan régional d'affectation du sol démographique) ses objectifs en termes de mixité et de densification en logements
 - Les bâtiments sur lesquels porte la demande constituent une occasion de tendre vers ces objectifs.
- En ce qui concerne les motifs d'enquête du RCU enseigne :
 - non-respect de l'article n° 22, §2, qui prescrit : les enseignes se situent sous le niveau de l'allège du 1^{er} étage, en ce que l'enseigne cache le bas des châssis du 1^{er} étage,
 - non-respect de l'article n°24 §3 qui prescrit : leur largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines en ce que l'enseigne s'étend sur toute la largeur des parcelles,

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

- modifier le support de l'enseigne dans le respect du RCU,
- proposer un accès séparé aux étages depuis la chaussée en vue de l'aménagement des étages en logement dans les locaux utilisés de fait en commerce (stock, locaux pour le personnel),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de modifier l'objet de la demande en ce que les étages doivent être affecté au logement,
- de ne pas être accessoires,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bon aménagement des lieux impose de ne pas laisser les étages inoccupé alors que 4 appartements peuvent y être aménagés,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le support de l'enseigne doit être abaissé sous le niveau du 1^{er} étage,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'avis du fonctionnaire délégué;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme pour réhabiliter les étages en logements bénéficiant de l'accès séparé et locaux destinés au commerce (stock, locaux pour le personnel) est à introduire dans les 3 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme.

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

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

Les dérogations au RRU et au RCU ne sont pas accordées.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 5 décembre 2018
objet n° 04

Dossier 16-44161-2018 - Enquête n° 04/18

Demandeur : Monsieur et Madame Mark et Laura Vukadin-Matonog

Situation : Avenue des Tilleuls 4

Objet : construire deux habitations jumelées (maisons unifamiliales)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44161-2018 introduite le 23/07/2018 par Monsieur et Madame Mark et Laura Vukadin-Matonog et visant à construire deux habitations jumelées (maisons unifamiliales) sur le bien sis avenue des Tilleuls, 4;

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

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

○ application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/11/2018 au 19/11/2018 inclus et la teneur de la réclamation et des observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *projet en complète rupture par rapport au style et à l'aménagement des propriétés environnantes,*
- *massivité de la structure pentagonale sur 3 niveaux,*
- *effet de densification urbanistique dans un lieu ouvert et aéré,*
- *contradiction de l'implantation de 2 maisons par rapport à l'ensemble de l'îlot (villas sur parcelles de ± 12 ares ou plus), par la création de 3 parcelles de 6 ares*
- *effet de projet de promotion immobilière avec volonté de rentabiliser le terrain ce qui multiplie par 3 le nombre de parcelles contiguës en fond de jardin,*
- *peu d'informations quant à l'aménagement des abords,*
- *manque d'entretien de la parcelle depuis des années, et nuisances y relatives (débris végétaux, de gouttières...), avec des arbres en piètre santé ou présentant des défauts structurels, et risque de chutes par grands vents,*
- *demande de précision de l'aménagement prévu en limite et de solution pour cette problématique;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/07/2018 : dépôt de la demande;

17/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/11/2018 au 19/11/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ Les avis du Service Vert et celui du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle seront disponibles avant la délivrance éventuelle 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 composé de villas à 4 façades d'emprise et d'implantation variées, et de maisons jumelées;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - est située sur un des angles du carrefour que forme l'avenue des Tilleuls avec l'avenue des Hospices, en face de la parcelle où a été bâti le hall des sports de l'Athénée d'Uccle 2;
 - est bâtie d'une villa (sise au n°4) de gabarit R+Toiture à 4 versants, ne présentant pas de valeur architecturale particulière et implantée à proximité directe de la limite parcellaire du n°4 et du n°6;
 - présente une grande superficie de 1.872m², bénéficie de nombreuses plantations et est notamment marquée par une forte dénivellation, la différence de niveau entre le bas du terrain (à l'alignement de l'avenue des Hospices) et la partie haute (plateau en surplomb de l'espace public) est d'environ 3,50 mètres;
 - le couvert végétal des lieux comporte de grands arbres;

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

- La conservation de la maison existante;
- La construction de deux maisons jumelées en copropriété sur la parcelle contenant déjà la maison conservée;
- L'abattage de plusieurs arbres;

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

- Le nouveau projet de constructions de deux maisons unifamiliales jumelées permet d'implanter 2 maisons de plus sur cette parcelle d'angle, tout en conservant la maison existante;
- Le projet propose une architecture contemporaine sur une emprise pentagonale, dont le gabarit et la volumétrie (rez-de-chaussée enchâssé dans le talus et 2 niveaux hors sol sur la partie surélevée de la parcelle) sont sobres et minimalistes; les deux façades qui font face aux avenues sont plus hautes, en raison du relief de la parcelle (3 niveaux au droit de l'accès aux garages. L'ensemble sera fortement visible depuis l'espace public;
- L'architecture, aux toits à faibles inclinaisons, s'anime par les obliques et par les ouvertures aléatoires, proposant pour chacune d'elles, un point de vue différent sur l'extérieur;
- Les matériaux proposés sont, pour les façades, le bois lasuré noir avec des châssis en aluminium laqués noirs, et, pour la toiture, de l'EPDM;
- Cette uniformité dans l'usage du noir amplifie l'impact volumétrique de la maison;

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

- en matière de programme :
 - Le projet propose la conservation d'une habitation unifamiliale et la création de deux nouvelles maisons unifamiliales dont l'architecture dénote par rapport au cadre bâti environnant;
 - Le programme prévoit donc la construction de deux habitations 4 chambres + chambre d'ami pouvant accueillir des familles nombreuses à la recherche d'un cadre verdoyant dans un contexte urbain;
 - Le programme doit être revu afin de réduire le gabarit général proposé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En raison de l'emprise en forme pentagonale, l'implantation du bâtiment multiplie les pans de façades obliques par rapport aux limites parcellaires et aux perspectives de l'avenue des Tilleuls;
 - Notamment, un des angles du volume bâti se rapproche à 4,02 mètres de l'alignement, ce qui situe les façades les plus hautes dans les perspectives principales de l'avenue des Hospices;
 - Le choix de l'orientation de l'emprise pentagonale n'apparaît pas justifié par rapport à la situation existante (configuration de la parcelle, relief et présence de couvert végétal) ou par rapport à une composition appropriée de l'aménagement des abords;
 - La volumétrie de la construction, dictée par la rigueur de la forme pentagonale, est axée sur une future mitoyenneté et dans une certaine mesure, la prise en compte du relief existant va de pair avec les espaces de vie situés du côté du jardin, où la hauteur du volume est de 2 niveaux;
 - Le projet de 2 maisons s'inscrit dans un contexte urbanistique à caractère paysager. Il est conçu comme un seul volume et a, à ce titre, fait l'objet de la réclamation introduite au cours de l'enquête publique;
 - Le projet tente de profiter de la topographie du terrain sans réellement y parvenir. En effet :
 - en construisant un sous-sol partiellement enterré destiné aux garages et aux locaux techniques dont l'accès d'une largeur excessive nécessite de fait l'abattage de nombreux arbres ;
 - en plaçant le rez-de-chaussée au même niveau que l'habitation existante mais dont l'implantation se rapproche trop des limites de parcelles de la propriété : tant du côté droit Nord (5,26m) que du côté gauche Sud (4m) qui nécessitera également l'abattage à terme des arbres existants et constituant un rideau végétal propre à l'avenue des Hospices qu'il y a lieu de conserver;
 - en proposant une hauteur sous corniche de 2 niveaux, ce qui ne répond pas aux gabarits présents au sein des propriétés immédiates;
 - Le volume s'affirme à travers 5 façades et le travail de volume à facettes se poursuit jusqu'en toiture. Une toiture à versants de faible inclinaison permet de minimiser les ombres portées en direction de la maison existante et pourrait s'envisager au sein d'une nouvelle mouture;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet nécessite plusieurs abattages et d'éventrer le talus sur une largeur de près de 8 mètres là où apparaît la façade la plus haute et là où la zone de recul présente une profondeur de l'ordre de 8 mètres;

- Le projet nécessitera inévitablement l'abattage de plus d'arbres que ceux initialement prévus dans le plan d'implantation, la zone de recul prévue du côté de l'avenue des Hospices de 4m étant insuffisant pour la sauvegarde d'arbres à hautes tiges dans cette zone;
- La demande ne propose pas de plan paysager suffisamment précis que pour pouvoir se prononcer;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Chaque maison dispose d'un garage, dont celui de la maison de gauche qui permet de stationner des vélos en partie latérale;
 - Le projet est proche de la halte SNCB de Linkebeek qui offre une bonne fréquence de déplacements vers la jonction Nord-Midi et la gare de Bruxelles-Luxembourg ou Delta;
 - Le projet est également proche d'un arrêt de la ligne de bus 43 de la STIB;
 - La largeur de l'accès carrossable proposé est excessif et doit être revu;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet prévoit une citerne de 10.000 litres avec trop-plein dans une réserve tampon de 10.000 litres;
 - Ces dispositifs sont communs aux deux maisons;
 - Il y aura lieu de respecter les impositions du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle en la matière le cas échéant;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet est massif en raison du parti fortement géométrique et de l'usage systématique de matériaux de teinte noire;
 - Tel quel, il ne s'intègre pas de façon optimale dans l'environnement particulièrement verdurisé de l'avenue des Hospices;
 - Certains espaces de chambres apparaissent peu fonctionnels (angles aigus) en raison des obliques qui régissent le plan pentagonal et ne permettent pas d'installer de rangement (chambres 1);

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

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :

- On trouve, dans le cadre urbain environnant (îlot où se situe la demande et îlots avoisinants), des villas isolées, anciennes ou plus récentes (milieu du XX^{ème} siècle), des bâtiments d'équipements (scolaires ou de crèche) dont les architectures présentent des plans articulés dans des partis obliques, à l'instar de ce que propose le parti du projet;
- On y trouve également des maisons plus petites et groupées sous forme de cités jardins;
- Les gabarits les plus proches sont R+Toiture à versants du côté de l'avenue des Tilleuls (à l'exception du hall de sports de l'athénée d'Uccle 2 situé en vis-à-vis du projet) et R+1+toiture à versants du côté de l'avenue des Hospices;
- Avec un gabarit de 2 niveaux + toit à faible pente, le projet pourrait s'inscrire en articulation de ces types de volumes, sur une des parcelles d'angle du carrefour mais uniquement si le volume proposé était davantage en recul par rapport à l'alignement de l'avenue des Hospices, à l'instar des reculs existants dans l'environnement immédiat;
- La densification de la parcelle, dont le maintien de la villa existante, pourrait éventuellement s'envisager moyennant une réduction du volume construit;
- Les façades du bâtiment sont proposées dans un bardage en bois lasuré de teinte noire qui, telles qu'implantées, auront un impact trop imposant et ne peuvent s'envisager telles que proposées;
- Les percements, dans une composition aléatoire plaisante et équilibrée, sont équipés de châssis en aluminium de teinte noire, et la toiture sera quant à elle en membrane EPDM, alors qu'avec de telles pentes et dans un tel environnement, une toiture verte est à privilégier;
- Le projet est résolument contemporain et pourrait marquer l'angle plus judicieusement en nuancant l'aspect massif de la construction par des matériaux d'aspect moins catégoriques et un meilleur positionnement des angles par rapport à l'alignement de l'avenue des Tilleuls, tout en intégrant les aménagements des abords dans les obliques du parti du projet;
- De la sorte, la modification de la demande veillerait à l'insérer davantage dans le paysage existant qui doit être conservé au maximum dans son ensemble (préservation de la végétation et du relief existant, avec atteinte minimale au talus par un meilleur aménagement de part et d'autre de l'accès à l'alignement de l'avenue des Tilleuls),

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme sur le projet tel que proposé.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/12/2018
objet n° 05

Dossier 16-44185-2018 - Enquête n° 202/18

Demandeur : S.A. SIW - Monsieur et Madame Olivier Beguin et Nadia Vrancken

Situation : Chaussée de Waterloo 1469

Objet : mettre en conformité des travaux non conformes au PU 16-39719-2010 et l'ajout d'un cabanon technique

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44185-2018 introduite le 16/08/2018 par la S.A. SIW c/o Monsieur et Madame Olivier Beguin et Nadia Vrancken et visant à mettre en conformité des travaux non conformes au permis d'urbanisme n°16-39719-2010 et à ajouter un cabanon technique sur le bien sis chaussée de Waterloo 1469;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/08/2018 : dépôt de la demande;

17/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/11/2018 au 19/11/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6. du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/11/2018 au 19/11/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

- La chaussée de Waterloo à l'entrée de la ville est marquée par un centre commercial qui se développe depuis le Fort Jaco et tend à s'étendre jusqu'en limite de la Forêt de Soignes;
- Le quartier résidentiel d'habitat dans la verdure contigu, caractérisé par de grandes villas, touche le fond de la propriété de la demande;
- L'habitat en ordre continu le long de la chaussée comporte cependant des implantations et gabarits très hybride en raison de l'âge différent des constructions et de la présence d'anciennes maisons typiques du développement urbanistique du début du XX^{ème} siècle;
- L'immeuble de la demande s'implante entre deux types d'immeuble très différents tant en termes d'implantation qu'en termes de gabarit :
 - la maison de gauche, plus ancienne, est implantée à front de chaussée, présente une petite profondeur et un gabarit de R+1+toiture Mansart;
 - l'immeuble de droite est implanté avec un recul de près de 12 mètres et présente une profondeur de bâtisse plus grande et un gabarit de R+3 et toiture plate,
 - ces bâtiments ont une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages,
- Le bâti existant, affecté en commerce au rez-de-chaussée et aux logements au étage suite au permis d'urbanisme n°39719, présente donc une affectation et une typologie totalement atypique dans le paysage de la chaussée;
- Son parti architectural fort :
 - l'implante avec une façade en oblique qui relie les deux alignements,
 - couvre toute la parcelle avec le rez-de-chaussée et seulement la partie avant avec un étage,
 - lui confère un rez-de-chaussée sur pilotis et en étage en saillie avec un grand cadre de béton blanc qui entoure une finition en bois, posé en lamelles horizontales,

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

- la mise en conformité de :
 - l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage (côté gauche) sans respect du Code civil,
 - l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage (côté gauche) sans respect du Code civil,
 - le placement d'une toiture verte (épaisseur 8 centimètres) sur la toiture plate du commerce (Condition du permis d'urbanisme),
 - le placement d'un cabanon technique sur la toiture plate du commerce d'une hauteur de 2 mètres,
 - l'aménagement d'un local technique sous un escalier,

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

- l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage sans respect du Code civil. Les vues sont limitées, le fleuriste est locataire,

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Des écrans anti bruit sont placés sur la toiture plate du commerce, sur une hauteur de 2 mètres et constitués de panneaux sandwich de teinte blanche, entourés de plantations grimpantes (lierre), cachant des installations techniques du commerce (condenseurs, compresseurs),
 - Un local technique fermé est implanté sous l'escalier menant aux étages situé dans la zone de recul, ce qui n'a pas d'impact volumétrique,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les aménagements de terrasses sont conformes au Code civil par le placement de bacs à plantes,

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, les écrans anti bruit sont placés sur la toiture plate du commerce, sur une hauteur de 2 mètres, et constitués de panneaux sandwich de teinte blanche, entourés de plantations grimpantes (lierre), cachant des installations techniques du commerce,
- Cet espace est situé à plus de 5 mètres de la limite de fond de la parcelle et à plus de 4 mètres des limites latérales,
- Le fond de la parcelle et les fond de jardins de gauche sont arborés de sorte que le cabanon est peu visible;

Considérant qu'en séance, le demandeur informe la Commission de concertation que la toiture terrasse verte est en cours d'exécution et que les garde-corps des terrasses ont été déplacés pour le respect du code Civil;

Il informe également que le cabanon technique est en place depuis 7 ans et n'a fait l'objet d'aucune plainte par rapport au bruit;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/12/2018
objet n° 06

Dossier 16-44136-2018 - Enquête n° 201/18

Demandeur : Madame Odile Teychenne

Situation : Avenue de la Floride 12

Objet : construire une extension sur 1 niveau à l'arrière, isoler la plate-forme existante, aménager une terrasse au niveau du jardin, isoler l'entièreté de la façade arrière, créer un escalier en façade arrière et remplacer les châssis en façade avant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44136-2018 introduite le 12/07/2018 par Madame Odile Teychenne et visant à construire une extension sur 1 niveau à l'arrière, isoler la plate-forme existante, aménager une terrasse au niveau du jardin, isoler l'entièreté de la façade arrière, créer un escalier en façade arrière et remplacer les châssis en façade avant sur le bien sis avenue de la Floride 12;

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 (A.R. du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

○ non-respect de l'article n°3.2.1 - Implantation des constructions qui prescrit "*les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètre (15m)*", en ce que l'annexe projetée dépasse la zone constructible d'environ 3m dans une zone du plan où il n'est pas prévu d'annexes;

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

○ non-respect de l'article n°6 - La toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la rehausse prévue de l'annexe existante, dû à l'isolation aggrave une situation de dépassement en hauteur;

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

○ application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/11/2018 au 19/11/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *Le respect du Code civil en matière de servitudes de vues;*

○ *Doubler et isoler le mur mitoyen de l'extension;*

○ *Risque de ponts thermiques dûs à l'accrochage de l'extension;*

○ *La couleur de l'extension n'est pas en harmonie avec le voisinage;*

○ *Demande d'ajout d'un mur œillère de 3m de long sur 2m de haut, pour la tranquillité entre les deux parcelles, qui pourra être végétalisé;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/07/2018 : dépôt de la demande;

04/10/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/11/2018 au 19/11/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/12/2018 : 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 essentiellement résidentiel et composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements, implantés en recul de l'alignement;
- Dans ce quartier, l'avenue comprend plusieurs maisons datant du début du XX^{ème} siècle présentant des qualités architecturales, ce qui confère à ce quartier une cohérence et une valeur patrimoniale;
- La maison n°12 sur laquelle porte la demande :
 - Semble dater des années 20;
 - Est une maison mitoyenne en zone de recul de gabarit R+2+T à versants;
 - A fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
 - N°16-4964-1929 pour l'exhaussement de l'annexe;
 - N°16-42515-2015 pour le remplacement des châssis du 2^{ème} étage en façade avant, la modification des teintes des châssis au 1^{er} étage ainsi que la porte d'entrée;
 - Est en infraction par rapport aux modifications apportées aux menuiseries en façade avant. En effet les conditions du permis d'urbanisme précédent (n°16-42525-2015) mentionnaient d'opter pour des châssis en bois au 2^{ème} étage, de repeindre les châssis du rez-de-chaussée en blanc et de maintenir l'ensemble des menuiseries extérieures en blanc, en façade avant. Ce qui n'a pas été réalisé;
 - Le jardin, orienté à l'Est, présente une belle profondeur;
- Le plan de la situation existante de droit se présente comme suit :
 - Sous-sol : caves et garage;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur le vestibule;
 - Le vestibule dessert l'escalier, et les pièces de vie;
 - Le jardin est accessible via les pièces de vie;
 - Entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage :
 - Un vestiaire et un WC;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à une chambre et un salon (en communication);
 - Depuis la chambre un accès, via quelques marches à une salle-de-bain;
 - 2^{ème} étage : l'escalier et le palier mènent à des chambres;
 - Combles : grenier;
- Dans la situation existante de fait :
 - Les pièces ont été réaménagées au rez-de-chaussée;
 - L'entresol sert de bureau;
 - Une chambre a remplacé le salon, au 1^{er} étage et une salle-de-bain supplémentaire a été créée en façade avant
 - Le grenier a été aménagé;
- La maison mitoyenne (n°10) de gauche est plus basse mais de même profondeur et de même gabarit. L'utilisation de la terrasse au 2^{ème} étage est non licite et ne correspond pas à la situation de droit (un recul d'1,90m devait être prévu par rapport à la mitoyenneté du n°12);
- L'immeuble mitoyen (n°14) de droite, est plus haut et plus profond. Il est de gabarit R+2+Etage en recul et Toiture plate;

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

- La mise en peinture des châssis existants en bois du 2^{ème} étage en façade avant en gris anthracite;
- La mise en peinture de la corniche en bois en gris anthracite;
- La construction d'une annexe en façade arrière avec un revêtement en zinc de tonalité grise anthracite et toiture plate non accessible, lestée de graviers;
- La démolition de murs enterrés en façade arrière;
- La création d'un escalier depuis le sous-sol vers le niveau du jardin;
- Le remplacement de tous les châssis en façade arrière par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite;
- La suppression de la cheminée;
- La pose d'une isolation en façade arrière avec un crépi sur isolant de teinte claire;
- Le réaménagement d'une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée suite à la construction de l'annexe;

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

- Le programme prévoit la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale;
- Les plans du rez-de-chaussée est agrandi au profit d'une salle-à-manger en partie en annexe;

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

- L'agrandissement tel que prévu, outre les dérogations, ne soulève que peu d'objections;

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

- en matière de programme :
 - Concernant la construction même de l'annexe et des abords :
 - Outre la dérogation au PPAS, cette extension permet l'aménagement d'espaces de séjour (cuisine et salle-à-manger) plus spacieux;
 - Il est également à noter qu'une verrière, au niveau de la toiture de l'annexe, permet de ne pas assombrir l'ancienne salle-à-manger et ceci en plus des grandes ouvertures prévues en façades latérale et arrière de l'annexe;
 - Les servitudes de vues sont respectées;
 - L'esthétique de l'annexe, avec un débord latéral, au-dessus de l'escalier du rez-de-chaussée vers le jardin, est cohérente et contemporaine et s'intègre parfaitement par rapport à la situation existante, d'autant plus que le débord reste en retrait par rapport à la mitoyenneté de gauche;
 - Les tonalités prévues pour la façade arrière, relativement tranchées entre l'enduit sur isolant de tonalité claire et l'encadrement de l'extension en panneaux en zinc de ton gris anthracite, étant limité au rez-de-chaussée, constitue une intervention esthétique et mesurée, cohérente avec le langage architectural de la nouvelle intervention;
 - Le réaménagement, avec le nouvel escalier extérieur, permet une meilleure accessibilité du jardin, autant depuis les espaces de vie que depuis le sous-sol;
 - Le nouvel escalier est prévu en retrait par rapport à la limite mitoyenne de gauche par l'adjonction de bacs plantés;
 - L'aménagement de la terrasse, au niveau du jardin, ne soulève aucune objection;
 - Concernant l'isolation de la plate-forme existante au 2^{ème} étage :
 - outre le fait que cela induit une dérogation à la hauteur, l'amélioration des performances énergétiques est souhaitable;
 - d'autant plus que cette plate-forme est rendue plus esthétique, de par la pose d'un lestage en gravier et qu'elle est maintenue non-accessible;
 - Etant donné, le recul prévu d'1,90m afin de se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues, dans la situation existante de droit pour la terrasse du n°10 au même niveau, le pare-vue doit n'a aucune justification à être maintenu et permettrait de ce fait de limiter les pertes d'ensoleillement;
 - Concernant les actes prévus en façade avant :
 - La situation de fait ne respectant pas les conditions émises du permis précédent, il ne peut être envisagé de réitérer exactement la même demande, alors que les conditions avaient été parfaitement motivées et permettaient de garder la cohérence patrimoniale de cette façade avant des années 30;
 - Concernant le respect du Code civil :
 - Les toitures étant non accessibles sauf pour entretien et la terrasse étant au niveau du jardin, l'ensemble du projet respecte les dispositions du Code civil en matière de servitudes de vues;
 - en matière d'aménagement et de traitements des abords :
 - La construction de murs séparatifs de jardin, n'étant pas souhaitables, le maintien des haies existantes, constitue un avantage non seulement au niveau de la verdurisation et de la diminution du risque de perte d'ensoleillement mais également pour le passage des petits animaux;
 - en matière d'implantation et de gabarit :
 - La construction de cette annexe, induit une dérogation au PPAS en matière d'implantation et au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'hauteur de toiture;
 - Il est à noter que les impacts sont limités au regard du contexte bâti;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :
 - Suivant les données graphiques au plan de destination, il n'est pas prévu, en postérieur de la zone constructible, de zone d'annexe;

- Cependant au regard de la situation des deux voisins mitoyens, construits bien plus profond, la construction de cette annexe, en rez-de-chaussée, reste en retrait et en recul et ne porte, dès lors, aucunement atteinte au voisinage en matière de perte d'ensoleillement ou de prises de vues;
- D'autant plus que cette annexe est prévue avec une toiture plate non accessible et avec une finition esthétique (lestée de graviers);
- Il est également à considérer, l'amélioration des qualités spatiales de par l'agrandissement du rez-de-chaussée ainsi que l'amélioration des accès vers le jardin depuis le sous-sol et depuis le rez-de-chaussée;
- Dès lors la dérogation peut être accordée;
- Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - L'isolation de la plateforme existante aggrave une situation de dépassement en hauteur (23cm);
 - Etant donné que la dérogation est minimale, que le dépassement n'induit aucune nuisance et qu'il ne s'agit aucunement de créer une terrasse, la dérogation peut être envisagée;

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

- Suite à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-42515-2015) portant sur la modification des qualités architecturales de la façade par la modification des matériaux et teinte de châssis d'origine (mise en conformité de châssis remplacés au rez-de-chaussée par de l'aluminium de teinte grise anthracite et mise en peinture projetée de toutes les menuiseries de la façade avant en gris anthracite), des conditions avaient été émises, à savoir d'opter pour un remplacement de châssis au 2^{ème} étage par du bois peint en blanc, de repeindre les châssis du rez-de-chaussée en aluminium et infractionnels en blanc et de maintenir l'ensemble des menuiseries de la façade avant en blanc (y.c. les portes d'entrée et de garage);
- Les conditions n'ont pas été mises en œuvre et les châssis du rez-de-chaussée sont toujours de teinte gris anthracite;
- Le projet de la présente demande, réitère l'intention de peindre tous les châssis en gris anthracite ainsi que les menuiseries, y.c la porte d'entrée et de garage;
- Dès lors la demande de plans modificatifs par le Collège des Bourgmestre et Echevin en date du 02/02/2016 sur la demande précédente et les remarques émises qui n'ont visiblement pas été prises en compte ni même mise en œuvre, et pour rappel :
 - *en situation existante, le remplacement des châssis du rez-de-chaussée en modifiant les matériaux et la couleur en fait une façade hybride qui dénature sa qualité et sa cohérence architecturale,*
 - *le projet vise à modifier le matériau des châssis du 2^{ème} étage en aluminium laqué et de conserver les châssis bois du 1^{er} étage,*
 - *même si les divisions restent semblables, la modification des matériaux pour certains châssis modifie le relief de ceux-ci et maintient dès lors un caractère hybride au regard de la totalité de la façade,*
 - *la mise en couleur noire de tous les châssis modifie également le style architecturale de la maison, comme le justifie la note explicative en donnant un caractère plus moderne,*
 - *or, la façade présente des qualités des façades datant du début du XX^{ème} siècle qui ne se justifie pas de modifier, la façade étant très cohérente (bandeaux en brique blanches, châssis de teintes blanches) et le quartier est riche en maisons de maître qui confère au quartier un caractère d'ensemble,*
 - *il y a dès lors lieu de préserver la qualité architecturale et son style en maintenant la teinte des châssis en blanc et en conservant des châssis en bois pour le 2^{ème} étage,*

La nouvelle demande identique à la précédente (mise en peinture de toutes les menuiseries en gris anthracite) ne peut, sur base d'une situation non réglementaire et sans qu'aucun éléments neufs ne soit apportés, être acceptée;

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

- Respecter les conditions du permis d'urbanisme précédent, à savoir maintenir toutes les menuiseries, de la façade avant, en blanc et prévoir la mise en peinture des châssis aluminium en teinte blanche ou prévoir leur remplacement;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme principal de création d'une annexe en façade arrière est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que du traitement et des tonalités des menuiseries en façade avant;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit se conformer au permis d'urbanisme antérieur afin de respecter un bâtiment dont la construction est antérieure à 1932;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la 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 qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

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

- exécuter la mise en peinture des châssis du rez-de-chaussée et avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 5 décembre 2018
objet n° 07

Dossier 16-44167-2018 - Enquête n° 200/18

Demandeur : Monsieur Adrien Di Egidio

Situation : Rue de Calevoet 84

Objet : changer l'affectation d'un dépôt commercial en un commerce de service (salle de sport) et en un équipement de santé (centre de rééducation) sans modification volumétrique et régulariser la construction d'une mezzanine

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44167-2018 introduite le 27/07/2018 par Monsieur Adrien Di Egidio et visant à changer l'affectation d'un dépôt commercial en un commerce de service (salle de sport) et en un équipement de santé (centre de rééducation) sans modification volumétrique et régulariser la construction d'une mezzanine sur le bien sis rue de Calevoet 84;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 84A du permis de lotir (PL) n°393 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 25/10/1993 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

Cependant, l'article 1.3.1 précise que « *Le lot est prévu pour la construction d'un bâtiment d'une unité d'entreprise à usage de dépôt commercial et bureaux y relatifs à l'échelle d'une PME. Son autorisées les activités diurnes, ni polluantes, ni dérangeantes pour l'habitat environnant, qui ont pour objet des produits manufacturés finis, ne présentant aucun risque d'émanation, d'épanchement ou d'explosion. Toute demande portant sur une autre affectation sera soumise aux mesures particulières de publicité, à l'avis de la Commission de Concertation et à toute autre procédure d'appréciation de l'impact d'un projet sur son environnement qui serait en vigueur au moment de la demande. Conformément à l'article 1.0.2.§2.1. du plan de secteur, la superficie des bureaux qui sont l'accessoires de l'entreprise est limitée à 300m² »;*

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

- application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par un permis de lotir :
 - l'article n°1.3.1 prescrit " Le lot est prévu pour la construction d'un bâtiment d'une unité d'entreprise à usage de dépôt commercial et bureaux y relatifs à l'échelle d'une PME. Son autorisées les activités diurnes, ni polluantes, ni dérangeantes pour l'habitat environnant, qui ont pour objet des produits manufacturés finis, ne présentant aucun risque d'émanation, d'épanchement ou d'explosion. Toute demande portant sur une autre affectation sera soumise aux mesures particulières de publicité, à l'avis de la Commission de Concertation et à toute autre procédure d'appréciation de l'impact d'un projet sur son environnement qui serait en vigueur au moment de la demande.", et le projet propose d'inscrire une activité de commerce de services (conseils et pratiques sportives) et un équipement de santé (centre de rééducation);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/11/2018 au 19/11/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition au projet,*
- *un rappel d'arguments déjà avancés en avril 2018,*
- *l'importance de la clientèle (dépassement du nombre de membres annoncé) et les plages horaires d'ouverture, dépassées,*
- *le manque d'offre en stationnement, et la délinquance vis-à-vis des marquages routiers,*
- *la présence de plusieurs équipements qui attirent des assemblées importantes,*
- *les nuisances sonores dans l'usage des jardins des riverains,*
- *la modification de l'ambiance de la rue en termes de convivialité (enfants qui jouent) et l'augmentation de la vitesse du trafic,*
- *les difficultés d'accéder aux garages des riverains,*

- le statut de la rue au regard du plan de stationnement,
- l'attitude des utilisateurs du centre, à l'encontre des volontés de bonne cohabitation des exploitants,
- les nuisances liées aux déchets,
- les nuisances liées à l'éclairage extérieur durant la nuit, par dispositif de détection de mouvements,
- des témoignages de riverains directs qui ne se plaignent pas de l'activité, et selon lesquels les utilisateurs se garent ailleurs que dans la rue de Calevoet, estimant que la présence de ce centre est in atout pour la rue;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/07/2018 : dépôt de la demande;

08/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/11/2018 au 19/11/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que l'avis du SIAMU 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 repris en zone mixte au plan régional d'affectation du sol mais se compose principalement de maisons mitoyennes unifamiliales avec de longs jardins de ville au sein de l'ilot dans lequel se situent 3 parcelles atypiques et qui comprennent :
 - une église;
 - une école;
 - un bâtiment à usage de dépôt et bureaux faisant l'objet de la demande;
- Dans ce quartier, la rue est bâtie en ordre continu, et :
 - le bien sur lequel porte la demande est situé en intérieur d'ilot, sur le lot 84 A du permis de lotir n°393 en vigueur;
 - le lot 84, constituant l'accès au lot 84 A, peut être bâti en refermant la dent creuse;
- L'accès au bâtiment faisant l'objet de la demande se fait par une allée carrossable par la rue de Calevoet entre deux murs pignons de sorte que ce bâtiment n'est que très peu visible depuis l'espace public;
- Un portail d'accès, sécurisant le site depuis la rue de Calevoet, est situé en recul de ± 1,50 mètre,
- L'immeuble accueille deux unités :
 - La partie droite de l'immeuble accueille une entreprise qui distribue et expose des appareils sanitaires pour personnes à mobilité réduite;
 - La partie de gauche, objet de la demande, accueille en situation existante de droit un grand espace de stockage avec bureaux mais a été transformée en salle de sport (de type « Crossfit ») sans autorisation préalable;
- Une demande pour la mise en conformité de l'affectation proposée sur l'ensemble du site a été introduite en février 2018 et a donné lieu à un avis défavorable unanime de la Commission de concertation et qui s'est soldé par un refus de permis émis par le Collège des Bourgmestre et échevins en date du 31/05/2018;

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

- La mise en conformité du changement de destination d'un bien situé en intérieur d'ilot en lieu et place d'une partie d'un dépôt commercial et bureaux d'une superficie totale de 1155 m² en deux activités :
 - L'aménagement d'une activité commerciale de services (salle de sport de type « Crossfit ») de 707m²;
 - L'aménagement d'un équipement de santé (centre de revalidation/ rééducation) de 448 m²;
- La mise en conformité de la construction d'une grande mezzanine (494 m²) au sein du volume existant;

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

- Le projet ne modifie pas le volume construit ni l'esthétique de celui-ci;
- L'analyse du permis de lotir n°393 réalisée au moment de l'instruction de ce dossier a révélé que lot 84A sur lequel porte la présente demande permet la construction d'un immeuble de 1625 m² au sol;
- Dans l'annexe I relative à la présente demande, les superficies réparties entre les deux activités correspondent à ce total (661 m² + 924 m²= 1625 m²);
- Par ailleurs, dans le volume défini par la zone aedificandi et le gabarit, le permis de lotir ne fixe pas de valeur maximale d'indice P/S, laissant une possibilité d'évolution du bâti au fur et à mesure des besoins des usagers;
- Les plans du permis d'urbanisme originel comportent une répartition de l'espace intérieur du hall industriel en deux niveaux (accueil secrétariat, espace d'exposition, stock/réserve);

- La mezzanine qui a été installée est régie par la même disposition et permet l'aménagement de sanitaires/vestiaires confortables en offrant un espace supplémentaires exploitable et lumineux; Le permis de lotir n'impose aucun paramètre de densité pour l'aménagement de ce lot (voir article 1.3.2 paramètres de densité) et cette mezzanine peut donc être acceptée;

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

En matière de programme :

- le bâtiment, lors de sa construction présentait une emprise au sol d'une superficie de 1625 m²;
- il est à présent réparti en 2 entités à destinations, vocations et caractères différents :
 - une entreprise (PME) de matériel sanitaire spécialisé, qui occupe 964 m² de la superficie de l'emprise originelle;
 - le centre qui fait l'objet de la présente demande occupe 661 m² de la superficie de l'emprise originelle, auxquels s'ajoute la superficie de la mezzanine de 494m², soit un total de 1155m² de planchers pour cette partie de l'immeuble et dont la répartition est prévue comme suit, en tenant compte de la clé de répartition proportionnelle des espaces partagés (dégagement / réception / entrée commune au rez-de-chaussée et circulations, vestiaires et réserve sur la mezzanine) :
 - L'aménagement d'une activité commerciale de services (salle de sport de type « Crossfit ») de 707 m² (dont 505 m² pour la salle de sports proprement dite);
 - L'aménagement d'un équipement de santé (centre de revalidation/ rééducation) de 448 m² (dont 320 m² pour le centre de revalidation proprement dit);
- ces deux activités se partagent des espaces communs (accueil, vestiaire, parking pour vélos, circulations,...) au prorata de leur importance respective;
- il en ressort que l'activité commerciale proposée (soit 707 m²) dépasse la superficie autorisée par la norme de base du PRAS qui est de 200 m², cette superficie ne pouvant être portée à 1.000 m² qu'aux conditions suivantes :

1° superficies motivées par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité » :

- La superficie développée dans le cadre de la demande d'aménagement de la salle de « personal training et crossfit » s'élève à 707m², soit 600m² au rez-de-chaussée et 107m² au 1^{er} étage (communs compris et répartis proportionnellement), soit une superficie inférieure à 1000 m²;
- La note explicative motive le besoin de cette superficie d'un point de vue socio-économique en ce que plusieurs ateliers dédiés aux différents exercices nécessitent une surface de travail suffisante afin de pouvoir réaliser plusieurs exercices consécutifs de gymnastique, de cardio et de force, etc;
- Un rapport est joint au dossier et qui atteste qu'en situation normale (volet et porte fermés), les normes de bruit sont respectées, tant à l'entrée du bâtiment qu'au niveau de l'entrée du site, et qu'il en va de même lorsque le volet et la porte est ouverte au niveau de l'entrée du site;
- Cependant, il est évident qu'en plein été, un bâtiment de type « industriel » surchauffe et qu'une isolation acoustique ainsi qu'une climatisation sont à prévoir pour éviter les ouvertures de toutes les fenêtres et portes :
- Il y aurait donc lieu de prévoir une isolation acoustique ainsi qu'un système de climatisation dont les équipements sont strictement situés au sein du bâtiment. Aucun groupe d'extracteur ne pouvant être installé à l'extérieur du bâtiment;
- le centre de rééducation (448m²) est quant à lui conforme à la prescription 3.2 du PRAS et peut donc être admis dans cette zone;

En matière d'implantation et de gabarit :

- la demande ne modifie pas le volume apparent du bâtiment;

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

- la demande ne modifie pas les aménagements extérieurs;

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

- la parcelle accueille à présent deux entreprises :
 - du côté droit : une PME (entrepôt + bureaux) qui distribue des baignoires à portes;
 - du côté gauche : objet de la demande (ancien PME qui distribuait des patins à glaces);
- le terrain comporte 4 emplacements de stationnement en situation existante de droit et 9 emplacements en situation existante de fait;

- les 5 emplacements complémentaires ne sont en rien conformes aux possibilités en la matière qu'offre l'article 1.3.9 du permis de lotir;
- le soir, l'activité du bâtiment de droite (PME) étant fermée, des places de stationnement pourraient être disponibles pour l'activité sportive faisant l'objet de la demande;
- le projet indique une capacité de stationnement de 20 vélos pour la clientèle et le personnel;

En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- la demande ne modifie pas le bâti existant;

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

En ce qui concerne l'application du prescrit du permis de lotir qui précise à l'article 1.3.1 que « Le lot est prévu pour la construction d'un bâtiment d'une unité d'entreprise à usage de dépôt commercial et bureaux y relatifs à l'échelle d'une PME. Son autorisées les activités diurnes, ni polluantes, ni dérangeantes pour l'habitat environnant, qui ont pour objet des produits manufacturés finis, ne présentant aucun risque d'émanation, d'épanchement ou d'explosion. Toute demande portant sur une autre affectation sera soumise aux mesures particulières de publicité, à l'avis de la Commission de Concertation et à toute autre procédure d'appréciation de l'impact d'un projet sur son environnement qui serait en vigueur au moment de la demande. Conformément à l'article 1.0.2.§2.1. du plan de secteur, la superficie des bureaux qui sont l'accessoires de l'entreprise est limitée à 300m² » :

- La demande est accompagnée d'une note socio-économique et d'un rapport détaillé tendant à justifier le programme du projet;
- Il s'avère que par rapport au lieu et aux particularités de la parcelle en intérieur d'îlot, l'installation de ce centre de grande ampleur (707 m²), même si celle-ci est réduite par rapport à la précédente version ayant fait l'objet d'un refus (et qui englobait l'ensemble des superficies bâties), ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant qui se compose principalement de petites maisons mitoyennes;
- En effet, les activités sont prévues en soirée et le week-end, ce qui modifie considérablement le type d'horaires par rapport à une unité d'entreprise à usage de dépôt commercial et bureaux à l'échelle d'une PME, et génèrent, selon certains riverains, d'ores et déjà des troubles de voisinage (mobilité, stationnement et bruit) alors que d'autres invoquent que la présence d'une salle de sports de proximité est un avantage pour le quartier;
- De plus, aucune mesure n'est réellement proposée par rapport à l'isolation acoustique et thermique de ce bâtiment composé d'une façade et d'une toiture métallique. En été, une ventilation sera indispensable lors d'activités sportives au sein d'un bâtiment de type « industriel ». Des nuisances sonores seraient inévitables pour les riverains, du fait de l'implantation du bâtiment en intérieur d'îlot;
- La superficie demandée à l'usage du sport, à savoir 505 m², apparaît disproportionnée par rapport au nombre maximum de participants mentionnés dans la note (15 à 20 personnes, soit +/- 25 m² à 33 m² par personne);
- Face à cet aspect du programme et au vu du fonctionnement d'autres centres de sports sur le territoire communal, rien ne permet de garantir que l'attractivité du centre ne pourrait croître et que son succès n'engendrerait une diversification de l'offre, une intensification des mouvements de clientèle, voire des plages horaires d'ouverture plus importantes;
- Qui plus est, une fois la destination autorisée, un exploitant d'un autre type de salle de sport pourrait exploiter une telle surface dans les lieux sans que cela ne nécessite de permis d'urbanisme;
- Il s'indiquerait donc, dans le cas présent, soit de justifier le besoin en espace par pratiquant, soit de limiter la superficie dédiée à la pratique du sport à +/- 350 m², et de détailler l'aménagement de la mezzanine (centre de revalidation/ rééducation);
- Malgré le fait que le projet prévoit des emplacements pour vélos, le stationnement possible sur la parcelle (4 places en situation existante de droit – 9 places en situation existante de fait) est insuffisant proportionnellement à la possibilité d'accueil (de membres sportifs ou de personnel d'encadrement des activités possible sur le site) et génère, selon la majorité des réclamations introduites en cours d'enquête publique, des troubles de voisinage importants;
- **Les capacités de potentielle d'évolution des lieux dans une autre utilisation que permet l'affectation, le manque d'équipements techniques proposés impliquent que le projet n'est pas adéquat à cet endroit et s'écarte trop de la vocation première du lot, telle que décrite à l'article 1.3.1 des prescriptions du permis de lotir (...activités diurnes, ni polluantes, ni dérangeantes pour l'habitat environnant...);**

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

Avis DÈFAVORABLE 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 05/12/2018
objet n°08

Dossier 16-44268-2018 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur Jose TORRES CORREIA

Situation : Rue des Glaïeuls 45

Objet : mettre en conformité le remplacement des châssis en bois de la maison par des châssis en PVC (façade avant)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44268-2018 introduite le 02/10/2018 par Monsieur Jose Torres Corriea et visant à mettre en conformité le remplacement des châssis en bois de la maison par des châssis en PVC (façade avant) sur le bien sis rue des Glaïeuls, 45;

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

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/10/2018 : dépôt de la demande;

13/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/12/2018 : 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 bâti en ordre continu, les immeubles étant implantés à l'alignement, sous forme de maisons unifamiliales et de quelques immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, la rue des Glaïeuls est à sens unique de circulation et le stationnement y est autorisé des 2 côtés;
- La maison n°45 sur laquelle porte la demande date de 1932 et les menuiseries en façade avant étaient en bois de teinte naturelle aux divisions élégantes;
- Le dossier comprend d'ailleurs les plans de la situation d'origine;
- Les maisons à proximité, n°49, n°47 et n°43 datent également du début du siècle passé et présentent toutes des menuiseries en PVC blanc n'ayant pas fait l'objet d'autorisation préalable;

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

- La mise en conformité du remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en PVC blancs;

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

- Les châssis placés appauvrissent la façade et ne peuvent s'envisager;
- Vu les qualités patrimoniales du bien et plus particulièrement de sa façade avant, il y a lieu de revenir à la situation originelle, à savoir en bois de teinte naturelle;

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 05/12/2018
objet n°09

Dossier 16-44147-2018 - Enquête n°203/2018

Demandeur : E.C.B. S.P.R.L. - Monsieur Evrard

Situation : Avenue Dolez 480 - 482

Objet : démolir, rénover et construire un ensemble de 22 logements sur un ancien site de laboratoire pharmaceutique, avec sous-sol comportant 22 emplacements voitures et 2 emplacements moto

AVIS

Le conseil du demandeur informe la Commission de concertation et les riverains qu'une erreur de procédure impose de modifier la demande telle que présentée, la dimension de la parcelle n'étant pas correcte.

Une demande modifiée fera l'objet des actes de procédure complets, à savoir que l'instruction sera reprise au stade d'une nouvelle enquête publique.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 05/12/2018
objet n° 10

Dossier 16-44238-2018 - Enquête n° 205

Demandeur : S.A. JCDECAUX - Madame Laurence Blaise

Situation : voir tableau repris ci-dessous

Objet : placer 23 caissons publicitaires dissociés des abris non publicitaires installés à proximité

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44238-2018 introduite le 25/09/2018 par la S.A. JCDECAUX c/o Madame Laurence Blaise, et visant à placer 23 caissons publicitaires dissociés des abris pour voyageurs de transports en commun non équipés de publicité et installés à proximité;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en réseau de voiries, certains en espace structurant;

Considérant que la demande vise les caissons suivants :

N°	Localisation	Affectation PRAS	Zone pub RRU
1	Rue de Stalle prolongée devant le n° 290	Réseau de voirie, espace structurant	Zone générale
2	Rue du Merlo devant le n°100	Réseau de voirie	Zone générale
3	Rue Gatty de Gamond / Docteur Decroly	Réseau de voirie	Zone générale
4	Avenue des Sept Bonniers devant le n°2	Réseau de voirie	Zone générale
5	Avenue de Messidor devant le n°213	Réseau de voirie	Zone générale
6	Avenue de l'Echevinage devant le n°39 / De Fré	Réseau de voirie, ZICHEE, espace structurant	Zone restreinte
7	Avenue Bourgmestre Herinckx devant le n°3	Réseau de voirie	Zone générale
8	Rue Vanderkindere devant le n°367a	Réseau de voirie	Zone générale
9	Rue Vanderkindere devant le n°520	Réseau de voirie	Zone générale
10	Chaussée de Waterloo devant le n°691	Réseau de voirie, espace structurant	Zone générale
11	Avenue Montjoie devant le n°180	Réseau de voirie	Zone interdite
12	Chaussée de Waterloo devant le n°1038	Réseau de voirie, espace structurant	Zone générale
13	Chaussée de Waterloo devant le n°1157	Réseau de voirie, espace structurant	Zone générale
14	Avenue du Prince de Ligne/chaussée de Waterloo devant le n°1197	Réseau de voirie, espace structurant	Zone générale
15	Chaussée de Waterloo devant le parapet du chemin de fer	Réseau de voirie, espace structurant	Zone générale
16	Chaussée de Waterloo devant le n°1599	Réseau de voirie, espace structurant	Zone interdite
17	Chaussée de Waterloo devant le n°1065	Réseau de voirie, espace structurant	Zone générale
18	Avenue Jean et Pierre Carsoel devant le n°123	Réseau de voirie	Zone générale
19	Chaussée de Saint-Job devant le n°314	Réseau de voirie, espace structurant	Zone générale
20	Avenue Brugmann après l'arrêt de tram à hauteur du n°615	Réseau de voirie, espace structurant	Zone interdite
21	Avenue Brugmann devant le n° 595	Réseau de voirie, espace structurant	Zone générale
22	Chaussée d'Alseberg devant le n°908	Réseau de voirie, espace structurant	Zone générale
23	Chaussée de Neerstalle devant le n°440A	Réseau de voirie, espace structurant	Zone générale

Vu le point 1b de l'annexe I de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée, qui régit la présente demande;

Considérant que la demande intervient dans le cadre du remplacement de mobilier urbain à l'échelle du territoire communal, comme en témoigne la diversité des localisations ci-dessus;

Considérant que l'ensemble des dispositifs publicitaires, sont à double face de 2m² et de type rétroéclairés;

Qu'une face est destinée à de l'affichage publicitaire à caractère commercial, l'autre à l'affichage publicitaire d'intérêt public (informations d'utilité/intérêt public);

Considérant que l'affichage publicitaire proposé permet le financement, le placement et l'entretien des abris bus/tram destinés aux voyageurs de la STIB;

Dès lors qu'ils participent activement au confort des utilisateurs du réseau de transport public bruxellois;

Que la présente demande s'inscrit dans le cadre d'une convention de marché public visant au placement de 200 abris destinés à l'usage des voyageurs de la STIB, 30 abris ont été ajoutés à l'occasion de cette convention pour le confort des usagers des transports en commun;

Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

- le Titre VI du RRU situe les dispositifs sur lesquels porte la demande en zone de publicité interdite ou en zone de publicité générale;
- la demande est régie par l'article 25 du Titre VI du RRU;

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°25 qui prescrit « *pour des motifs de sécurité, le dispositif qui accueille la publicité peut être dissocié de l'abri pour autant qu'il se situe à proximité immédiate de l'abri et au maximum à 50 mètres de long de celui-ci* », en ce qu'à certains endroits, les caissons sont situés à plus de 50 mètres des abris;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE, Avenue de Boetendael devant le n°39 / De Fré;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/11 au 19/11/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Remarques générales :

- *un réclamant estime que la demande porte sur des nouveaux panneaux, que les voiries sont déjà trop chargées, qu'ils constituent une agression visuelle,*
- *de tels dispositifs augmentent le risque d'accident, en détournant l'attention des conducteurs, et en réduisant la visibilité des piétons vis-à-vis des véhicules,*
- *ils participent au gaspillage énergétique,*
- *ils vont à l'encontre des efforts faits pour embellir la ville,*
- *ils constituent une entrave à la circulation des personnes,*

A propos du panneau n°5 Messidor devant le n°213 (dont une pétition de 90 signatures) :

- *le quartier est résidentiel, en l'absence de commerce,*
- *entrave la beauté du quartier qui comprend de nombreux arbres,*
- *pollue par son éclairage,*
- *les résidences font parties du parc Brugmann,*
- *devant le n°213, il y a des entrées-sorties de fournisseurs, le panneau entraverait la lisibilité,*
- *le croisement de l'avenue Messidor et Bourgmestre Herinckx est particulièrement dangereux. Les piétons et les cyclistes (piste cyclable) sont souvent mis en danger par les voiture qui souhaitent entrer dans l'avenue Messidor (en montant),*
- *nuisance visuelle pour les appartements du bas de l'immeuble,*
- *inadéquation totale entre l'intérêt des riverains et du dispositif publicitaire,*
- *absence dans le dossier de lien relationnel entre les caissons proposés et les abris sans publicité,*
- *le caisson est 'loin' de l'avenue Brugmann où les abris n'ont pas de publicité,*
- *le concept de proximité immédiate n'est pas rencontré,*
- *quelle est la date de fin du permis ?*
- *génère des actes de vandalisme (bris de verre, tags),*

A propos du panneau n°6 Echevinage devant le n°39 :

- *le dispositif est situé à 240 mètres du square des héros et à 230 mètres de l'avenue des Statuaires. Le concept de proximité immédiate n'est pas rencontré (différence entre 50 et 240 mètres !),*
- *le dispositif est en ZICHEE et en zone interdite,*
- *le dispositif placé devant la haie de la maison dévalorise grandement cette habitation,*
- *les environs de la HEB De Fré serait plus appropriés,*

A propos du panneau n°7 Bourgmestre Herinckx devant le n°3 :

- le dispositif est incongru dans le paysage du quartier,
- il n'y a aucun abri de transports en commun à proximité,

A propos du panneau n°8 Vanderkindere devant le n°367 :

- le comité de riverains déplore l'état de la rue et du quartier commercial, et souhaite la revalorisation et rénovation générale du quartier, et voir planter des arbres plutôt que des dispositifs publicitaire,

A propos du panneau n°9 Vanderkindere devant le n°520 :

- le comité de riverains déplore l'état de la rue et du quartier commercial, et souhaite la revalorisation et rénovation générale du quartier, et voir planter des arbres plutôt que des dispositifs publicitaire,

A propos du panneau n°10 Waterloo devant le n°691 :

- masque la visibilité vers la droite en sortant de la rue de la Bascule vers la chaussée,
- estime que le panneau est encore plus encombrant que l'actuel. Les trottoirs sont déjà trop encombrés,
- il vaut mieux supprimer le panneau à cet endroit,

A propos du panneau n°19 Saint-Job devant le n°314 :

- le panneau est à peine à 30 mètres de l'arrêt du bus et cet arrêt comprend déjà un dispositif. La demande n'est donc pas conforme au RRU,
- les excès de vitesse sont très fréquents dans la chaussée,
- le souhait des riverains est de voir embellir la chaussée et non pas de voir se multiplier les panneaux publicitaires,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/09/2018 : dépôt de la demande;

31/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

5/11/20018 au 19/11/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

5/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Les caissons dissociés sont situés en réseau de voirie, généralement sur des axes important en espace structurant, et placés en trottoir;

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

- Le placement ou le déplacement de 23 caissons dissociés;
- La demande est motivée par le fait que 57 arrêts ne disposent pas de publicité pour des raisons de sécurité ou par manque de place;
- 13 caissons dissociés ont été demandés, conformes au règlement régional d'urbanisme (permis d'urbanisme n°16-44079-2018 en cour d'instruction);
- Il reste donc 21 arrêts sans publicité non compensées;

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

1. Rue de Stalle prolongée devant le n° 290, dans le sens vers 'la ville' devant le site 'Peugeot' devant une zone de stationnement en long, à ± 50 centimètres du carré d'arbre. Le dispositif est trop proche de l'arbre et la face destinée à l'affichage d'intérêt public n'est pas accessible. Il y a lieu d'écarter le dispositif du carré d'arbre de au moins 1 mètre;
2. Rue du Merlo devant le n°100, à l'angle de la rue du Roetaert, dans le parterre engazonné et comprenant un arbre isolé, visible depuis le pont de chemin de fer vers l'avenue Kersbeek. Le caisson existant est perpendiculaire au trottoir étroit et limite le passage des piétons. Le nouveau caisson est placé dans un espace verdurisé qui participe à la scénographie de l'espace public et de ce fait que cet espace doit être préservé dans son intégrité;
3. Rue Gatti de Gamond / Docteur Decroly, visible depuis le rondpoint, direction 'Ville'. Le trottoir est équipé à ce niveau de 2 armoires électriques et d'un banc. Le caisson dissocié existant est perpendiculaire au trottoir et limite le passage des piétons. La proposition est de le mettre parallèle à la clôture du 'Carrefour', entre le banc et une armoire électrique. Les dispositifs publicitaires sont à double face de 2m² et de type rétroéclairés. Une face est destinée à de l'affichage publicitaire à caractère commercial, l'autre à l'affichage publicitaire d'intérêt public (informations d'utilité/intérêt public). Le dispositif est placé parallèlement à la clôture du site, ce qui ne permet pas de consulter l'affichage publicitaire d'intérêt public. Il y a dès lors lieu de le placer perpendiculairement mais plus écarté du passage piétons;
4. Avenue des Sept Bonniers devant le n°2. Le caisson existant est situé sur l'oreille de trottoir à l'angle de l'avenue Van Goidtsnoven réduisant la vue des piétons. La proposition est de le déplacer à l'avant d'une zone de livraison de l'avenue des Sept Bonniers, avec déplacement de la poubelle. Il y a lieu de déplacer également le panneau "zone de livraison";

5. Avenue de Messidor devant le n°213, après le passage surélevé direction rond-point Churchill, dans un quartier résidentiel, sans ligne de transports en commun dans l'avenue, à l'avant du parterre, déplacement du panneau de signalisation de stationnement. L'emplacement proposé pour ce dispositif est trop éloignée des abris tram/bus concernés et ne répond pas à l'objectif de l'article 25 du RRU et ne peut s'envisager;
6. Avenue de l'Echevinage devant le n°39 / De Fré. L'angle est marqué par une haie devant laquelle se trouve 2 armoires électriques et un banc. Le panneau est proposé à droite du banc, parallèle à la haie, visible vers la rue de l'Echevinage. Le dispositif placé parallèlement à la clôture du site ne permet pas de consulter l'affichage publicitaire d'intérêt public. L'emplacement proposé pour ce dispositif est trop éloignée des abris tram/bus concernés et ne répond pas à l'objectif de l'article 25 du RRU et ne peut s'envisager;
7. Avenue Bourgmestre Herinckx devant le n°3, dans le sens de la montée vers l'avenue Messidor, à l'avant d'une zone de stationnement et dans une zone verdurisée. L'emplacement proposé pour ce dispositif est trop éloignée des abris tram/bus concernés et ne répond pas à l'objectif de l'article 25 du RRU et ne peut s'envisager;
8. Rue Vanderkindere devant le n°367a, le long de la station-service, visible depuis la rue Marie Depage vers la place Guy d'Arezzo, parallèlement à la clôture du parterre. Ce parterre est le seul du carrefour et la proposition le camoufle. Déplacer le panneau à la fin de la zone de stationnement côté impair ou pair et à 1 mètre de celle-ci;
9. Rue Vanderkindere devant le n°520, à l'avant d'une zone de stationnement personnes à mobilité réduite qui est situé juste derrière le passage piéton, qu'il n'y a dès lors pas la place de placer un dispositif;
10. Chaussée de Waterloo devant le n°691, remplacement d'un caisson existant. Le panneau proposé est plus étroit que le panneau existant. Le dispositif est trop proche de l'arbre et la face destinée à l'affichage d'intérêt public n'est pas accessible. Il y a lieu d'écarter le dispositif du carré d'arbre de au moins 1 mètre;
11. Avenue Montjoie devant le n°180, remplacement d'un panneau existant, en zone interdite du RRU. Le panneau existant est perpendiculaire au trottoir. Le panneau proposé est plus étroit que le panneau existant et parallèle au trottoir, ce qui améliore l'espace dédié aux piétons, mais ne permet pas de consulter l'affichage publicitaire d'intérêt public. Il y a dès lors lieu de maintenir l'emplacement existant;
12. Chaussée de Waterloo devant le n°1038, emplacement d'un caisson existant situé devant une entreprise. Le panneau proposé est plus étroit que le panneau existant et ne gêne pas le passage des piétons;
13. Chaussée de Waterloo devant le n°1157, à l'avant d'une zone de stationnement, entraîne le déplacement d'un poteau avec bac à fleurs suspendu;
14. Avenue du Prince de Ligne devant le n°1197 de la chaussée de Waterloo, remplacement du panneau existant sur le parterre central de l'avenue;
15. Chaussée de Waterloo devant le pont parapet du chemin de fer, remplacement du panneau existant et déplacement contre le parapet pour améliorer le passage des piétons, mais ne permet pas de consulter l'affichage publicitaire d'intérêt public;
16. Chaussée de Waterloo devant le n°1599, remplacement du panneau existant placé parallèlement au trottoir, visible depuis la drève Saint-Hubert vers la drève Pittoresque;
17. Chaussée de Waterloo devant le n°1065, à l'avant d'une zone de stationnement, à l'angle de la rue Vanderlinden;
18. Avenue Jean et Pierre Carsoel devant le n°123, à l'avant d'une zone de stationnement, à l'angle de l'avenue George Lecointe. La sécurité de la circulation est menacée au carrefour comprenant la circulation des trams dans les deux sens;
19. Chaussée de Saint-Job devant le n°314, remplacement d'un panneau existant. Le panneau proposé est plus étroit que le panneau existant, à moins de 50 mètres d'un abri avec publicité, dans une zone verdurisée, ce qui ne peut s'envisager;
20. Avenue Brugmann après l'arrêt de tram à hauteur du n°615, en zone interdite, direction rue de Stalle, en about de l'arrêt de tram, la zone interdite n'interdit pas la publicité liée aux abris. L'arrêt de tram est trop étroit pour mettre des abris avec publicité. Le caisson proposé ne gêne pas la visibilité des usagers;
21. Avenue Brugmann devant le n° 595, après une zone de stationnement, direction rue de Stalle, avant la place Emile Danco. Le dispositif est trop proche de l'arbre et la face destinée à l'affichage d'intérêt public n'est pas accessible. Il y a lieu d'écarter le dispositif du carré d'arbre de au moins 1 mètre;

22. Chaussée d'Alseberg devant le n°908, à l'avant d'un carré de plantation avant une zone de stationnement, à l'angle de la rue des Trois arbres. Le dispositif est trop proche du futur arbre et la face destinée à l'affichage d'intérêt public n'est pas accessible. Il y a lieu d'écarter le dispositif du carré d'arbre de au moins 1 mètre;
23. Chaussée de Neerstalle devant le n°440 a, à l'avant d'une zone de stationnement à l'angle de la rue Baron Guillaume Van Hamme, entraîne le déplacement d'un panneau de signalisation d'un carrefour prioritaire. Le dispositif est trop proche de la zone de stationnement et la face destinée à l'affichage d'intérêt public n'est pas accessible. La sécurité de la circulation est menacée au carrefour comprenant la circulation des trams dans les deux sens et la montée vers la rue Baron Van Hamme;

Considérant que le déplacement des caissons existants vise à augmenter le confort des piétons et à augmenter la visibilité des usagers;

Considérant que la zone interdite du RRU n'interdit pas les publicités associées aux abris destinés aux usagers des transports en commun;

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

- La dérogation à l'article 25 du Titre VI du RRU (abris destinés aux usagers des transports en commun), la demande est justifiée par l'impossibilité pour certains abris d'y poser des publicités pour des raisons de sécurité lorsque l'arrêt est trop étroit;
- L'article 25, dernier alinéa du Titre VI du RRU autorise de dissocier le dispositif publicitaire mais à maximum 50 mètres de l'arrêt, ce qui n'est pas toujours possible;
- dans l'esprit de l'article 25 du Titre VI du RRU, les implantations des dispositif doivent se situer le plus proche possible des abris bus/tram concernés;
- l'ensemble des dispositifs publicitaires, sont à double face de 2m² et de type rétroéclairés; qu'une face est destinée à de l'affichage publicitaire à caractère commercial, l'autre à l'affichage publicitaire d'intérêt public (informations d'utilité/intérêt public);

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le caisson situé Avenue de Boetendael devant le n°39 est situé en about de la ZICHEE;

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

- placer le dispositif n°1 à plus d'1 mètre de l'arbre;
- supprimer le dispositif n°2;
- placer le dispositif n°3 perpendiculairement à l'alignement de la parcelle afin de rendre visible les deux faces, mais plus écarté du passage piétons;
- pour le dispositif n°4, il y a lieu de déplacer également le panneau "zone de livraison";
- supprimer le dispositif n°5;
- supprimer le dispositif n°6;
- supprimer le dispositif n°7;
- déplacer le dispositif n°8 à la fin de la zone de stationnement du côté pair ou impair et à 1 mètre de celle-ci;
- supprimer le dispositif n°9;
- placer le dispositif n°10 à plus d'1 mètre de l'arbre;
- placer le dispositif n°11 au même emplacement que le panneau existant;
- supprimer le dispositif n°15;
- supprimer le dispositif n°18;
- écarter le dispositif n°21 du carré d'arbre d'au moins 1 mètre;
- écarter le dispositif n°22 du carré d'arbre d'au moins 1 mètre;
- supprimer le dispositif n°23;
- fournir pour l'ensemble de ces panneaux l'emplacement de l'abri non publicitaire concerné;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que 15 des dispositifs envisagés peuvent être maintenus, les 8 autres peuvent être déplacés;
- d'être accessoires en ce que les implantations doivent être précisées,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles visent à répondre mieux aux objectifs du règlement régional d'urbanisme et à rendre les deux faces visibles,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU, article 25 du Titre VI, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 05/12/2018
objet n°11

Dossier 16-44020-2018- Enquête n° 178/2018

Demandeur : S.A. Vegam - Monsieur et Madame Machtelings.

Situation : Rue Xavier De Bue 59

Objet : changer l'affectation d'un immeuble commercial vers un commerce au rez et trois appartements aux étages, étendre et rehausser le bâtiment

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44020-2018 introduite le 17/05/2018 par la S.A. Vegam c/o Monsieur et Madame Eric et Isabelle Machtelings, modifiée (documents datés du 04/11/2018) en application de l'article 126/1 al. 3 du CoBAT en date du 13/11/2018 et visant à changer l'affectation d'un immeuble commercial vers un commerce au rez-de-chaussée et trois appartements aux étages, à étendre et rehausser le bâtiment sis rue Xavier De Bue, 59;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant (MPP);
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4§1, en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°4§2a, en ce qu'aux étages, l'extension dépasse de plus de 3 mètres la construction mitoyenne la moins profonde;
 - non-respect de l'article n°6§2, en ce l'étage en recul dépasse le profil des constructions mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 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 terrasses et balcons en façade arrière vont créer d'importants vis-à-vis et des vues sur notre jardin et nos chambres à coucher. La terrasse du 14er étage est à peine à 2,50 mètres de la limite de la propriété, surplombant notre petit jardin et proche de nos chambres;*
- *souhaite l'augmentation de cette distance et la pose d'un garde-corps de 1,50 mètre de haut, également pour le balcon du 2^{ème} étage, ce qui apporte plus d'intimité aux logements;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/05/2018 : dépôt de la demande;

13/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2018 au 01/10/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique et avis favorable unanime et conditionnel de la commission de concertation, émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation « acceptant » les dérogations au Règlement régional d'Urbanisme, émis en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 modifiant le CoBAT;

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors les dérogations sont octroyées aux motifs et conditions de cet avis;

Considérant que le permis d'urbanisme peut être délivré en application de l'article 126§6 du CoBAT;

08/11/2018 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

13/11/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et poursuite de la procédure;

Considérant que la demande modifiée ne répond pas à toutes les conditions de l'avis de la Commission de concertation qui revêt un caractère conforme;

Considérant que l'impact de la condition non rencontrée ne nécessite pas d'enquête publique mais un avis conforme, qu'il soit de la Commission de concertation dans les conditions requises ou du fonctionnaire délégué;

Vu l'avis du SIAMU émis le 10/07/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (commerce et logements);
- Dans ce quartier, la rue Xavier de Bue est bâtie en ordre fermé et à l'alignement par des constructions datant de différentes époques et qui ont été transformées - essentiellement les devantures des commerces, mais parfois aux étages également;
- L'immeuble n°59 sur lequel porte la demande, de gabarit R+1+T, a subi à plusieurs reprises (8 permis depuis 1975) des transformations de façade qui ont supprimé tous les décors néoclassiques, et les allèges de fenêtres ont été descendues;
- La devanture est peinte en rouge, l'enseigne s'étend sur la largeur des baies des étages;
- L'immeuble de gauche présente aux étages une belle architecture Art nouveau mais la devanture de son rez-de-chaussée commercial s'étend sur la largeur de la parcelle, ce qui a supprimé l'accès séparé aux étages. Il est plus haut et plus profond que l'immeuble sur lequel porte la demande;
- La maison de droite est de gabarit R+1+T présente un gabarit similaire à l'immeuble de la demande, et le caisson de l'enseigne est épais;
- La maison située au n°18 rue des Fidèles, résultant de la transformation d'un entrepôt, est très profonde sur la parcelle, la façade arrière étant située à 1 mètre de la limite de fond et ce sur 2 niveaux. La terrasse du 2^{ème} étage a une superficie de ± 2,80 mètres de profondeur et le garde-corps est situé à 1,90 mètre de la limite arrière;

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

- Le maintien d'un commerce au rez-de-chaussée avec une légère extension, la reconstruction de la façade arrière et son isolation;
- La création d'un accès séparé aux étages;
- L'extension arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages;
- La modification de la toiture à versant en un étage en recul;
- La création de 3 appartements de 2 chambres, avec terrasse orientée au Sud;
- L'isolation de la façade avant à partir du 1^{er} étage;

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

- La demande vise une modification sensible de l'aspect esthétique de la façade par sa rehausse et une proposition architecturale contemporaine tout en restant dans un rythme de baie classique;
- Le projet est une opportunité de créer du logement aux étages et d'apporter un élément neuf et contemporain à la rue où le bâti est le plus souvent transformé qu'au rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée commercial couvre la quasi-totalité du rez-de-chaussée, un accès séparé aux étages est prévu;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages un appartement de 2 chambres;
 - un étage en recul de 2 chambres;
 - la dimension de la parcelle permet des appartements spacieux dont les superficies sont supérieures aux normes d'habitabilité du RRU;
 - au sous-sol, 3 espaces de caves et le local compteur. Les caves sont accessibles par les appartements par une trappe uniquement;
 - la cage d'escalier n'est pas restituée entièrement au rez-de-chaussée afin de conserver la plus grande surface commerciale possible, ce qui ne permet pas un accès aisé aux sous-sol pour les appartements et le rangement de vélos;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la profondeur du rez-de-chaussée résulte de la situation existante qui est maintenue par la reconstruction de la pièce arrière, laissant une zone de jardin de 1,85 mètre de profondeur;
 - la dalle du rez-de-chaussée est abaissée au niveau du trottoir pour la première partie du commerce et l'accès aux étages;
 - le 1^{er} et le 2^{ème} étage sont étendus à la profondeur de l'immeuble de gauche, soit 5,34 mètres plus profond que l'immeuble de droite, la façade arrière se situant à 6 mètres de la limite de fond. Cette 3^{ème} pièce en enfilade destinée au séjour à 4,95 mètres de profondeur et une superficie de 33,68 m². Cette façade arrière s'appuie sur la structure portante des étages inférieurs;
 - au 2^{ème} étage, une terrasse en porte-à-faux de 2,06 mètres de profondeur;
 - l'étage en recul dépasse le profil des toitures à versants voisins afin de permettre la création d'un 3^{ème} appartement de 2 chambres. Il est en recul de la façade avant de 1,20 mètre et dépasse légèrement la hauteur des faîtes voisins;
 - l'isolation de la façade avant empiète sur l'alignement à partir du 1^{er} étage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle ne dispose pas de pleine terre;
 - l'appartement du 1^{er} étage dispose d'une terrasse respectant le Code civil, d'une profondeur de 3,50 mètres;
 - l'appartement du 2^{ème} étage dispose d'un balcon en porte-à-faux d'une profondeur de 2,60 mètres;
 - le 3^{ème} étage est en recul de 2,44 mètres des étages inférieurs en façade arrière et dispose également d'une terrasse;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande ne prévoit ni stationnement ni local vélo. L'entrée séparée aux logements est prévue, mais pour conserver une vitrine de largeur convenable, le projet ne prévoit pas de locaux communs;
 - le quartier est bien desservi par les transports en commun, mais le projet doit intégrer le rangement d'au moins 1 vélo par appartement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la parcelle ne dispose pas de gestion des eaux de pluie;

quant aux autres aspects propres à la demande :

- la façade avant est proposée en brique émaillée beige, ce qui s'accorde aux briques émaillées de la façade de gauche. Les châssis sont en bois de teinte naturelle;

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

- application de la prescription particulière n°2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant. La façade existante de gabarit R+1+T est rehaussée à hauteur de la corniche de l'immeuble de gauche. La façade en brique émaillée rappelle celle de gauche;

Considérant que le projet déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :

- non-respect de l'article n°4§1, en ce que la construction dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle au rez-de-chaussée, ce qui est issu de la situation existante. Les 2 parcelles de gauche sont totalement bâties;
- non-respect de l'article n°4§2a, en ce qu'aux étages, l'extension dépasse de plus de 3 mètres la construction mitoyenne la moins profonde de droite. L'extension des étages s'adapte à la profondeur de l'immeuble de gauche, ce qui permet un aménagement de 3 pièces en enfilage et des appartements de 2 chambres confortables. Mais vu la profondeur de la parcelle, la dérogation est importante vis-à-vis du bâti environnant, notamment vis-à-vis de la parcelle n°18 de la rue des Fidèles et doit être limitée;
- non-respect de l'article n°6§2, en ce que l'étage en recul dépasse le profil des constructions mitoyennes ce qui crée des héberges en façade visible de l'espace public;

Considérant que la demande déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, en ce que la demande :

- ne comprend pas de locaux communs, ni pour les vélos poussettes, ni de nettoyage;
- ne comprend pas une cave par appartement, mais chaque appartement dispose d'une buanderie séparée;

Considérant que le projet rencontre l'objectif du PRAS de continuité du logement en liseré de noyau commercial ;

Que la densité de logement au centre de la commune permet d'habiter la rue commerciale également en dehors des heures d'ouvertures des commerces;

Que les logements disposent des services de proximité variés et d'une bonne liaison de transports en commun;

Que plusieurs demandes de permis d'urbanisme créant du logement aux étages des commerces ont été délivrés, augmentant la mixité de ce noyau commercial;

Que cependant la dérogation au gabarit est importante au 3^{ème} étage;

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

- limiter, au 1^{er} étage, la profondeur de l'extension à 3 mètres et celle de la terrasse à 2 mètres;
- réduire la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage à maximum 2 mètres et verduriser le solde de la toiture plate du commerce;
- supprimer la terrasse en porte à faux au 2^{ème} étage et limiter la profondeur de l'extension à 3 mètres;
- réduire l'importance du 3^{ème} étage en augmentant le recul de la façade avant à 2 mètres, limiter la profondeur de ce niveau aux 2 pièces en enfilade (façade arrière existante);
- compléter l'escalier vers les caves pour y accéder aisément pour le rangement des vélos;
- prévoir un bassin d'orage conforme au RCU Eau;
- permettre le rangement aisé d'au moins 4 vélos au sous-sol;

Considérant que la demande modifiée ne répond pas à la condition de supprimer le balcon du 2^{ème} étage mais en réduit la superficie et la profondeur, ce qui en réduit d'office l'importance de son usage;

Considérant que la demande modifiée ne répond pas à la condition de créer un duplex entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage;

Que l'avis de la Commission de concertation à caractère conforme ne motive pas la réduction de la densité mais celle du volume projeté;

Que la demande modifiée maintient, au sein de la volumétrie ainsi réduite et répondant au bon aménagement des lieux, 3 logements en proposant au 2^{ème} étage, un appartement de 2 chambres identique à celui du 1^{er} étage et au 3^{ème} étage un studio;

Considérant que la note explicative jointe à la demande modifiée met en évidence les qualités des logements;

Que le studio offre une belle qualité d'habitabilité et bénéficie de 2 terrasses;

Considérant que ce programme correspond bien au type d'habitat du centre de la commune pour des ménages ne disposant pas de voiture;

Que le quartier est très bien desservi par les transports en commune et que dès lors la densité de logement dans ce type de quartier répond aux objectifs du plan régional de développement durable;

Que 50% des ménages en région bruxelloise et dans la commune sont constitués d'une seule personne;

Que le programme répond dès lors à une réelle demande;

Considérant que la demande modifiée doit faire l'objet d'un avis de la Commission de concertation;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la réalisation de logements aux étages, souhaitable dans cette rue commerçante, est maintenue;
- d'être accessoires en ce que les communs et la gestion de l'eau de pluie devaient être améliorés;
- de réduire les dérogations à la profondeur afin de respecter davantage le bâti environnant;

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

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

- réduire également la terrasse du 3^{ème} étage à 2 mètres de profondeur afin d'en réduire l'effet mirador vers l'intérieur d'îlot,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- de ne pas être accessoire;
- de répondre à une objection en ce que l'effet mirador d'une terrasse au 3^{ème} niveau est à éviter vu la faible profondeur de l'îlot,

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'avis du fonctionnaire délégué;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE à condition de répondre à la condition émise ci-dessus.