

Séance du 23 janvier 2019 / Zitting van 23 januari 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 227/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.211-2018
Situation : Rue Groeselenberg 39
Demandeur : Madame LEHIDEUX Clémence
(Rehausser une annexe en intérieur d'îlot)
- 2) 237/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.254-2018
Situation : Avenue de l'Hélianthe 29
Demandeur : Monsieur DEBUNNE Marc
(Mettre en conformité de la modification de baies et façades avant et latérales, la pose de volets enroulables extérieurs, le remplacement de la porte de garage, la mise en peinture des façades, la pose d'une pergola)
- 3) 236/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.212-2018
Situation : Rue Edith Cavell 34
Demandeur : OUMPA LOUMPA sprl – Monsieur KOK Thomas
(Changer l'affectation d'un commerce en Horeca (épicerie, établissement vinicole et salon de dégustation) avec uniquement préparation à froid)
- 4) 233/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.204-2018
Situation : Rue des Bigarreux 23
Demandeur : M. et Mme HEERS-GAJDA Arnoud & Aneta
(Démolir et reconstruire une maison uni-familiale (102/1 du PU 16-42377-2016))
- 5) 230/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.106-2018
Situation : Rue Vanderkindere 502
Demandeur : ATIMMO sprl – Monsieur PATTI Michel
(Mettre en conformité la transformation du rez-de-chaussée commercial en agence immobilière, avec annexion du rez bas et suppression d'un logement annexe)
- 6) 228/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.148-2018 (art.126/1)
Situation : Rue Vanderkindere 472 – 472A
Demandeur : KOPP sprl – Monsieur VANDERKELEN Christophe
(Mettre en conformité la nouvelle vitrine et les transformations intérieures d'un rez-de-chaussée commercial, supprimer les locaux du logement d'origine et créer une connexion avec le n°472)
- 7) 239/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.294-2017
Situation : Rue Xavier De Bue 39
Demandeur : Monsieur ANZALONE Antonio
(Mettre en conformité les transformations d'un commerce en Horeca, de la suppression d'un garage et des aménagements intérieurs)
- 8) 235/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.258-2018
Situation : Avenue du Fort-Jaco 10 bte 4
Demandeur : Monsieur STAAR Patrick
(Transformer et étendre un immeuble de logements : création d'un 4^{ème} logement et modification du profil de la toiture)

Uniquement pour avis de la CC :

9) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.233-2018

Situation : Rue Auguste Danse 3

Demandeur : DEXIN sa – Monsieur DE COSTER Jean-Paul

(Revenir à la destination initiale du bâtiment, à savoir un immeuble à appartements)

(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))

10) 231/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.100-2018

Situation : Rue Xavier De Bue 70

Demandeur : Monsieur TRUYENS Philippe

(Régulariser un immeuble mixte de commerce et deux logements et les annexes en façade arrière)

11) 234/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.235-2018

Situation : Rue des Griottes 55

Demandeur : M. SCHWARZ Guido et Mme CASTANO Beatriz

(Transformer et agrandir une habitation uni-familiale)

12) 238/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.280-2018

Situation : Rue de Calevoet 40

Demandeur : Madame DETROUX Caroline

(Transformer et étendre une habitation uni-familiale)

13) 229/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.297-2018

Situation : Avenue Winston Churchill 143

Demandeur : HOET Properties sca – Monsieur HOET Benoît

(Démolir un immeuble de 4 logements et reconstruire un immeuble de 7 logements, un bureau et 2 niveaux de sous-sol comprenant 7 emplacements de stationnement)

14) 232/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.329-2018

Situation : Avenue du Fort-Jaco 76

Demandeur : Monsieur de BORCHGRAVE François

(Démolir une maison uni-familiale dont la période de construction date de 1955, implantée en intérieur d'îlot, et construire 2 habitations uni-familiales (côtés rue et en fond de parcelle))

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n° 01

Dossier 16-44211-2018 - Enquête n° 227/18
Demandeur : Madame Clémence Lehideux
Situation : Rue Groeselenberg, 39
Objet : rehausser une annexe en intérieur d'ilot

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44211-2018 introduite le 07/09/2018 par Madame Clémence Lehideux et visant à rehausser une annexe en intérieur d'ilot sur le bien sis rue Groeselenberg, 39;

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°64 GROESELBERG - AGRBC du 01/10/2015 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 3, §3.1.2. Implantation, qui stipule que "*L'implantation des bâtiments doit satisfaire aux dispositions suivantes : (...) deux zones latérales non aedificandi de minimum 3.00m, (...)*", en ce que la rehausse faisant l'objet de la demande est projetée sur une annexe située en zone non aedificandi;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2018 au 27/12/2018 inclus et la réclamation arrivée hors délais;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/09/2018 : dépôt de la demande;

26/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/12/2018 au 27/12/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement occupé par des immeubles résidentiels implantés dans un contexte arboré;
- Dans le voisinage direct, certaines parcelles sont bâties en intérieur d'ilot et d'autres comportent des annexes;
- La parcelle en question est occupée par une maison unifamiliale à trois façades, implantée sur la mitoyenneté de la parcelle de gauche, et une annexe initialement utilisée pour l'exercice d'une profession libérale du côté de la parcelle de droite;
- Il existe une annexe contigüe à l'annexe existante, toutes deux constituées d'un rez-de-chaussée;
- La parcelle de droite est occupée par un immeuble à appartements de 3 étages (n°37a);
- Le plan particulier d'affectation du sol autorise la construction d'annexes destinées à l'exercice d'activités professionnelles;

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

- La rehausse de l'annexe existante par une toiture polyèdre;
- L'ajout d'un escalier intérieur, l'aménagement d'un escalier et d'une toiture terrasse extérieurs, le tout donnant accès à la rehausse;
- La rehausse est destinée à recevoir l'extension de l'activité exercée dans l'annexe actuelle, à savoir atelier d'artiste et exercice d'une activité professionnelle « art thérapie »;

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

- en matière de programme :
 - Au vu de la description jointe à la demande, à savoir atelier d'artiste et séances d'art-thérapie centrées sur la peinture, la terre et le mouvement, l'activité exercée sur place est compatible avec l'article 3.1.1. qui stipule que « cette zone est destinée aux habitations. Ces habitations peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle de l'occupant, sans toutefois entraîner de perturbation sonore ou de trouble pour le voisinage. »;
 - Cette utilisation est similaire à celle qui en était faite préalablement, à savoir un cabinet médical, et ne doit pas être assimilée à un équipement scolaire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Cette rehausse induit des nuisances sur le voisinage direct, notamment sur l'immeuble voisin de droite et la maison 36A de l'avenue des statuaires, sous la forme d'un sentiment d'enclavement provoqué par l'ajout d'un volume bâti en intérieur d'îlot, obstruant partiellement les vues, induisant des ombres portées;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) dérogation à l'article 3, §3.1.2. Implantation, lequel stipule que "*L'implantation des bâtiments doit satisfaire aux dispositions suivantes : (...) deux zones latérales non aedificandi de minimum 3,00m, (...) :*"
 - L'annexe sur laquelle l'étage supplémentaire est projeté est implantée à proximité de la mitoyenneté de deux parcelles voisines, en grande partie dans la zone non-aedificandi délimitée par l'article 3 du P.P.A.S., ce qui induit un impact visuel non négligeable de la rehausse sur le voisinage immédiat en plus du volume existant qui s'élève déjà à plus de 4,00 m;

Considérant que la demande n'est en soi pas incompatible avec les prescriptions du PPAS, mais que dans sa forme actuelle elle n'est pas autorisable et que le projet devrait être revu pour mieux répondre au bon aménagement des lieux en prenant en compte les éléments suivants :

- L'extension de l'activité devrait se développer en priorité au rez-de-chaussée de l'annexe, moyennant réaménagement et rationalisation de l'organisation intérieure de l'atelier et de ses dépendances telles que le bureau, le hall ou le passage couvert entre l'annexe et le bâtiment principal;
- Cette extension doit respecter les normes du P.P.A.S., et notamment la prescription spécifique pour la zone partielle 1 du P.P.A.S., qui stipule à l'article 3.2.1. *Aménagement* que « *l'aménagement de la zone partielle doit satisfaire aux densités prescrites par zone et par parcelle. Les indices suivants s'appliquent à la zone : • Indice P/S maximal : 0,55 • Indice maximal d'emprise au sol : 0,20* »;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n° 02

Dossier 16-44254-2018 - Enquête n° 237/18

Demandeur : Monsieur Marc Debunne

Situation : Avenue de l'Hélianthe, 29

Objet : mettre en conformité la modification de baies en façades avant et latérale, la pose de volets enroulables extérieurs, le remplacement de la porte de garage, la mise en peinture des façades et la pose d'une pergola

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44254-2018 introduite le 27/09/2018 par Monsieur Marc Debunne et visant à mettre en conformité la modification de baies en façades avant et latérale, la pose de volets enroulables extérieurs, le remplacement de la porte de garage, la mise en peinture des façades et la pose d'une pergola sur le bien sis avenue de l'Hélianthe, 29;

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:

- 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°4, §1, 2°, C qui prescrit « *dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine*», en ce que la pergola dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de la maison de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2018 au 28/12/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/09/2018 : dépôt de la demande;

07/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/12/2018 au 28/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et bâti en ordre semi-ouvert. Le bâti y est implanté en recul;
- La maison n°29 sur laquelle porte la demande est une maison à 3 façades, qui a subi des transformations à plusieurs reprises, dont plusieurs soumises à permis d'urbanisme;
- Le bâti environnant présente majoritairement des façades qui sont en briques;
- La maison de gauche (n°31) est un peu moins profonde et un peu moins haute;
- Quant au relief des lieux, le jardin est situé un niveau plus haut que la voirie;

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

- La mise en conformité de :
 - la modification de baies en façades avant et latérale, par la création d'allèges en 1988;
 - la pose de volets enroulables extérieurs avant 1988;
 - le remplacement de la porte de garage, en 2015;
 - la mise en peinture des façades;
 - la pose d'une pergola en façade arrière, réalisée en juin 2013;

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

- Les travaux ont porté sur la modification de l'esthétique de la maison, ce qui est visible de l'espace public pour la façade avant et dans une moindre mesure pour la façade latérale;

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

- en matière de programme :
 - le maintien d'une maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la pergola posée en façade arrière dépasse de plus de 3 mètres (3,73 mètres) la profondeur de la maison mitoyenne de gauche;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;
 - l'aménagement de la zone de recul est conforme au permis d'urbanisme 16-23773-1964;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'aspect de la façade a été modifié par :
 - la modification de baies en façades avant et latérale, par la création d'allèges en 1988. La façade latérale est peu visible de l'espace public. L'abaissement des allèges ne modifie pas le caractère de la façade et est cohérent avec l'aménagement de la zone latérale orientée au Sud-Ouest;
 - la pose de volets enroulables extérieurs a été réalisée avant 1988. Les caissons apparents sont de teinte blanche, comme la façade, la corniche et les châssis, ce qui en réduit nettement l'impact visuel;
 - le remplacement de la porte de garage a été réalisé en 2015, par la pose d'une porte sectionnelle de teinte blanche, sobre, ce qui met l'accent visuel sur le fronton de la porte d'entrée;
 - la mise en peinture des façades en blanc (gris pale au permis), le soubassement (rez-de-chaussée à rue) est maintenu en briques non peintes. Cette nouvelle teinte modifie peu l'aspect général de la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la pergola dépasse de 3,73 mètres la profondeur de la maison de gauche, mais est en retrait de plus de 3 mètres;
 - la haie mitoyenne est donc maintenue et la pergola a dès lors peu d'impact sur la parcelle de gauche;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n° 03

Dossier 16-44212-2018 - Enquête n° 236/18

Demandeur : S.P.R.L. Oumpa-Loumpa - Monsieur Thomas Kok

Situation : Rue Edith Cavell, 34

Objet : changer l'affectation d'un commerce en Horeca (épicerie, établissement vinicole et salon de dégustation) avec uniquement préparation à froid

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44212-2018 introduite le 10/09/2018 par la S.P.R.L. Oumpa-Loumpa c/o Monsieur Thomas Kok et visant à changer l'affectation d'un commerce en Horeca (épicerie, établissement vinicole et salon de dégustation) avec uniquement préparation à froid sur le bien sis rue Edith Cavell, 34;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme et que cette dérogation n'est pas sollicitée;

Considérant que cette dérogation est nulle et non avenue au regard de la situation d'un bâtiment d'angle ;

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

Que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale;

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 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction (1912) est antérieure au 1er janvier 1932, n'est pas impacté au niveau des façades et que la devanture reste telle qu'à l'origine;

Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2018 au 28/12/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/09/2018 : dépôt de la demande;

25/10/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/12/2018 au 28/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le tissu urbain environnant se caractérise par des îlots d'habitation privées relativement grands, avec des contours bâtis et des intérieurs d'îlots verts et au couvert végétal significatif;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier urbanisé en îlots fermés;
- Dans ce quartier, la rue Marie Depage et la rue Edith Cavell sont des voiries le long desquelles sont bâtis des maisons et des petits immeubles, dont celui sur lequel porte la demande, qui se situe à l'angle de ces deux rues;

L'immeuble mixte (n°34) sur lequel porte la demande :

- a été construit en 1912 (permis d'urbanisme n°16-8363-1912);
- est un immeuble mixte de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- comporte des logements qui sont accessibles via la rue Marie Depage et le commerce à sa porte d'entrée sur le coin, à l'angle des rues Edith Cavell et Marie Depage;
- présente une forte typologie architecturale à caractère patrimonial et la façade est fortement décorée d'un jeu de briques de tonalités différentes;
- présente un gabarit R+3+Toiture à versants et occupe la totalité de la parcelle;

- La surface commerciale, mis à part quelques modifications non structurelles et la fermeture au rez-de-chaussée de la courette dans l'angle, correspond à la situation de droit :
 - l'entrée du commerce sur une surface de vente avec au fond un comptoir de vente;
 - Derrière le comptoir de vente un accès vers le hall d'entrée commun des logements;
 - Depuis ce hall, d'une part l'escalier vers les étages et le sous-sol et d'autre part un accès vers une courette située à l'angle des deux ailes;
 - Au sous-sol, la réserve, sans doute uniquement à usage du magasin;
- L'immeuble de droite (n°36 rue Edith Cavell) est un bâtiment repris à l'inventaire, il présente un gabarit R+2+Toiture de type Mansart et présente un pignon sur la partie droite de la façade. Ce bâtiment est également mixte avec un commerce du secteur HoReCa au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
- L'immeuble de gauche (n°35 rue Marie Depage) est un immeuble de logements plus récent qui présente un gabarit R+3 et toiture plate;

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

- Le programme prévoit le changement de destination d'un commerce au rez-de-chaussée d'un immeuble en commerce du secteur HoReCa avec vente de produits;
- Il est prévu, dans la salle une quinzaine de places assises et un comptoir de préparation et de vente;
- Le long du seul mur disponible des rayons avec les produits en vente;
- Un WC pour les clients est aménagé au niveau de la réserve en sous-sol. L'accès se fait via le hall commun des logements;
- La courette semble avoir été fermée au cours du temps pour un local stockage ou kitchenette dans un premier temps et sert dans le projet de zone de préparation froide pour l'activité HoReCa;
- Aucune modification n'est prévue aux étages des façades, cependant la devanture comporte de nouvelles enseignes, de simples stickers collés au niveau de la devanture d'une emprise de 84cm sur 70cm;

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

- la salle, bien que présentant peu de surface, est agréablement aménagée avec un service au comptoir et le long des fenêtres avec des places assises au niveau des allèges;
- considérant que le RCU n'autorise pas les chaufferettes en terrasse;
- la création du WC, ne peut en effet, s'envisager qu'au sous-sol, cependant l'accès doit rester séparé de l'accès vers les logements;
- il en va de même pour le local préparation;
- en effet les flux entre la partie commerciale de type HoReCa et les logements privés doivent être séparés;

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 en application de l'article 149 du CoBAT :
 - La demande est cohérente par rapport à la configuration des lieux et la zone où elle est située;
 - En effet, la réaffectation du site de l'ancienne clinique Edith Cavell amènera un nouveau commercial avec les rez-de-chaussée commerciaux;
 - Il est également à noter que la demande ne porte que sur de la préparation à froid, ce qui ne nécessite aucune hotte à installer, ni cheminée, ni extracteurs et de ce fait, aucune nuisance pour les logements des étages, ni pour le voisinage;
 - Considérant les renseignements donnés en séance par le demandeur, précisant qu'il ne s'agit pas d'une activité HoReCa a proprement parlé mais d'une activité accessoire de dégustation à l'activité principale de commerce d'épicerie fine;
- En ce qui concerne la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 4 :
 - Cette dérogation est nulle et non avenue, étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle et que dans pareil cas, il n'y a pas lieu de se conformer à la règle de profondeur de bâtisse sur maximum ¾ de profondeur de la parcelle;
 - D'autant plus étant donné qu'il s'agit d'une parcelle d'angle et que le contexte bâti mitoyen est plus profond et très haut, cette courette, déjà imperméabilisée, ne servait à rien d'autre que d'aérer;
 - Étant donné que cette fermeture n'est faite qu'au rez-de-chaussée et que les logements conservent cet aéra, les actes et travaux sont clairement motivés et peuvent dès-lors être mis en conformité;

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

- séparer les flux entre le public du commerce et les habitants des logements, via une cloison, privatisant de ce fait, l'accès au WC pour les clients et l'accès pour le local préparation;
- fournir l'avis du service SIAMU (avis et plans cachetés), suite au compartimentage des espaces;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de séparer les flux entre le public et le privé;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'accès privé des logements doit être maintenu et que le public du restaurant ne doit pas y circuler;

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

Condition de mise en œuvre du permis d'urbanisme :

- Il s'agit du maintien de l'affectation commerciale du local avec une affectation accessoire de dégustation au commerce ;
- Les chaufferettes sont interdites au niveau de la terrasse ;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n°04

Dossier 16-44204-2018 - Enquête n°233/18

Demandeur : M. et Mme Arnoud et Aneta Heers-Gajda

Situation : Rue des Bigarreux, 23

Objet : démolir et reconstruire une maison unifamiliale (102/1 du PU n°16-42377-2016)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44204-2018 introduite le 29/08/2018 par Monsieur et Madame Arnoud et Aneta Heers - Gajda et visant à démolir et à reconstruire une maison unifamiliale (modification en application de l'article 102/1 du CoBAT du permis d'urbanisme n°16-42377-2016) sur le bien sis rue des Bigarreux, 23;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°5 Quartier du Kriekenput (AR du 20/01/1960) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande maintient exactement le même volume extérieur et la même implantation, de sorte que la maison reconstruite aura le même aspect que la maison rénovée autorisée par le permis d'urbanisme 16-42377-2015 en vigueur;

Considérant que les dérogations au plan particulier d'affectation du sol ont été accordées dans le cadre du permis d'urbanisme 16-42377-2015 en vigueur;

Considérant que la démolition-reconstruction est motivée par des raisons de stabilité étayées par le bureau d'ingénieur, dont la note jointe à la demande explicite entre autres le fait que les murs n'étaient pas solidarités entre eux et que le mortier de liaison était de mauvaise qualité, ce qui ne permettait pas d'assurer la stabilité des murs. De plus, il est apparu que les fondations de 2 façades (40% au total) n'étaient pas situées sous le pied de gel et qu'une reprise en sous-œuvre est inimaginable, vu la faiblesse de la stabilité des murs porteurs;

Vu l'urgence de la situation, le chantier étant en cours;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/08/2018 : dépôt de la demande;

06/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/12/2018 au 28/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ motifs inhérents au CoBAT :

○ application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°5 approuvé avant le 01/01/1981 :

○ application de la prescription n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition-reconstruction d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2018 au 28/12/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que les dérogations au PPAS accordées pour le permis d'urbanisme n°16-42377-14 (article 2 zone de jardin, articles 3C et D recul et profondeur de bâtisse, article 3 F hauteur maximum et article 3 H matériau de façade) restent acquises;

Considérant que la demande de démolition-reconstruction à l'identique du volume et de l'aspect résultant du permis délivré en terme de gabarit, d'esthétique et d'implantation est exceptionnelle et justifiée par des raisons structurelles sérieuses;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, constitué de maisons isolées ou jumelées implantées en recul;
- Dans ce quartier, la rue des Bigarreux présente un relief marqué et les maisons du côté impair sont implantées en haut des talus qui forment les zones de recul;
- De ce côté de la rue, des garages ont été construits à l'alignement, dans le relief de la zone de recul :
 - au n°27 - permis d'urbanisme n°20787;
 - au n°29 - permis d'urbanisme n°19802;
 - au n°31 - permis d'urbanisme n°19803;
 - au n°33 - permis d'urbanisme n°21534;
- La maison n°23 sur laquelle porte la demande est située à l'angle de la rue des Griottes et de la rue des Bigarreux et est implantée face à la bissectrice de l'angle que forment les deux rues, soit à 45° par rapport à la limite latérale de gauche de la parcelle;
- Elle dispose d'un garage :
 - indépendant du volume principal de la maison;
 - situé à l'arrière-plan de celui-ci, avec chemin carrossable dans le jardin et très présent dans les perspectives du lieu, en raison du relief;
 - à proximité de la limite latérale commune avec la parcelle de la maison sise au n°25, laquelle bénéficie d'un garage implanté en zone de recul;
- La maison présente un faible gabarit de R+0.5+T face à la rue et R+T du côté du jardin, étant donné que les niveaux de planchers sont organisés en demi-niveaux, répartis d'une part dans la travée à gauche de l'entrée et la travée de l'entrée et d'autre part dans la travée à droite de l'entrée;
- Les chambres sont dès lors à moitié ou entièrement mansardées;
- Toutes les maisons de gauche présentent un gabarit plus important R+1+T;
- Le chantier a démarré suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°16-42377-2015. Des problèmes structurels sérieux sont apparus dans les maçonneries qui ont conduit à devoir démolir les maçonneries de manière plus importante que prévu, pour éviter que toute la structure de la maison s'écroule;
- L'entreprise a pris l'initiative de tout démolir, sans l'accord du demandeur;

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

- La reconstruction de la maison en respectant la même implantation et le même volume de construction;
- En sous-sol, une légère augmentation nécessitée par des raisons structurelles;
- En façade arrière, la création d'une baie d'angle afin d'avoir un meilleur contact visuel avec le jardin;

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

- Le projet conserve le même aspect extérieur, le programme n'est pas modifié;
- Les niveaux intérieurs sont légèrement modifiés pour avoir des hauteurs de marche constantes sur toute la hauteur de la maison;

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

- en matière de programme :
 - le programme n'est pas modifié;
 - des baies sont agrandies à l'intérieur pour un meilleur contact visuel entre les demi-niveaux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit et l'emprise du permis n°16-42377-2015 sont strictement respectés;
 - pour des raisons structurelles (voir note du bureau d'ingénieur jointe à la demande), le garage est élargi jusqu'à la façade latérale de la maison afin de stabiliser la fondation de la maison, ce qui n'a aucun impact sur le volume extérieur, ni sur l'aménagement des abords;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - à l'arrière de la maison, le projet restitue un espace de jardin agréable et bien orienté, mais il est en oblique par rapport à l'axe de la maison de sorte que le salon ne profite pas de vues larges sur le jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage et de rangement pour les vélos;
 - la suppression de l'utilisation de l'annexe en garage a permis d'améliorer l'aménagement de la zone de recul et de supprimer une allée carrossable en intérieur d'îlot;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie est placée sous l'accès carrossable;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - en façade arrière, la volonté est d'ouvrir le salon plus largement sur le jardin en créant une fenêtre d'angle;

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, la prescription 0.12 impose l'application de mesures particulières de publicité en cas de reconstruction de logement, prescription applicable dans le cadre d'un PPAS antérieur à 1981;
- Le projet reconstruit la maison telle que délivrée, sans nouvelles dérogations. Celles-ci ont été accordées dans le cadre du permis d'urbanisme n°16-42377-15;
- La démolition reconstruction est motivée par de graves problèmes de stabilité révélés en cour de chantier;

Vu les explications données en séance, le demandeur souhaite placer le garage sous la maison, en sous-sol, ce qui est possible vu le relief du terrain et ce qui permettrait d'écartier l'accès carrossable du carrefour, de réduire l'emprise au bénéfice de la pleine terre et de la qualité des abords. Il propose également d'égaliser les niveaux de planchers, ce qui modifie légèrement les façades et ce qui permet d'égaliser le niveau de toiture, ce qui répond au bon aménagement des lieux.

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

- Placer le garage sous la maison en écartant l'accès carrossable du carrefour;
- Aligner les niveaux de planchers et de la toiture en respectant la hauteur sous corniche prescrite par le PPAS,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la reconstruction de la maison en conservant son implantation est maintenue;
- d'être accessoires en ce que les modifications respectent le prescrit du PPAS;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le déplacement du garage ne recule pas l'accès du carrefour et n'a pas d'impact dans la zone de jardin;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions visées ci avant.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n° 05

Dossier 16-44106-2018 - Enquête n°230/2018

Demandeur : S.P.R.L. Atimmo - Monsieur Michel Patti

Situation : Rue Vanderkindere 502

Objet : mettre en conformité la transformation du rez-de-chaussée commercial en agence immobilière, avec annexion du sous-sol et suppression d'un logement annexe

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44106-2018 introduite le 29/06/2018 par la S.P.R.L. Atimmo - c/o Monsieur Michel Patti, et visant à mettre en conformité la transformation du rez-de-chaussée commercial en agence immobilière, avec annexion du sous-sol et suppression d'un logement annexe sur le bien sis rue Vanderkindere 502;

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

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° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement, ou démolition d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2018 au 27/12/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/06/2018 : dépôt de la demande;

20/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/12/2018 au 27/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/10/2018 et joint à la demande;

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

- L'immeuble mixte de commerce et de logements est implanté à l'alignement et en ordre fermé, le long de la rue Vanderkindere, à proximité de l'angle qu'elle forme avec la rue Lincoln;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 3 et est affecté, en situation existante de droit, à un commerce en partie avant, et à 4 logements;
- La parcelle dispose d'une petite cour, accessible par les espaces arrières du rez-de-chaussée;

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

- La mise en conformité de la transformation et de l'extension du commerce, par la suppression du logement attenant et par l'annexion du niveau du sous-sol;
- La mise en conformité du changement d'utilisation du commerce en agence immobilière (offre de services);

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

- Le projet s'inscrit dans la continuité et le développement de l'offre commerciale de cet axe;
- L'annexion des espaces du sous-sol à ceux du rez-de-chaussée viennent compléter ce développement par des locaux d'archives et de réunion;
- Le logement supprimé ne présentait pas de belles qualités d'habitabilité;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve une mixité de fonctions compatible avec la zone dans laquelle il s'implante;
 - les espaces de caves sont, en situation existante de droit, dédiées au stockage et seront, en situation projetée, destinées aux archives et à un espace de réunion;
 - dès lors, les logements ne pâtissent pas de ce changement d'utilisation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante dans la volumétrie existante et ne présente pas de modifications de façades;
 - les enseignes publicitaires sont de dimensions minimales et bien intégrées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, ainsi qu'en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, le projet n'engendre aucune modification à la situation existante;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien (immeuble traditionnel bruxellois sur parcellaire de faible largeur) ne dispose pas de garage privatif et est situé en zone B déterminée par l'article 10,§3 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le commerce précédemment installé dans l'immeuble;
 - la surface du commerce de services s'élève à ± 160 m² et la zone est bien desservie en transports en commun (situation à 400 mètres de l'arrêt « Bascule » desservi par les lignes de tram 7 et de bus 38 de la STIB, ainsi que par les lignes de bus W et 365 du TEC et les lignes 136 et 137 de De Lijn);
- quant à l'offre de stationnement :
 - le besoin n'est pas spécifiée par le règlement régional d'urbanisme en termes de besoins pour un commerce de cette importance;
 - elle est organisée des deux côtés de cette rue à sens unique de circulation;
 - elle est disponible dans le parking public du complexe commercial de La Bascule, situé dans l'îlot voisin;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La demande se situe le long d'une rive d'îlot qui bénéficie d'un liseré de noyau commercial;
 - L'offre de commerce service vient compléter la mixité de l'offre générale en commerces du noyau commercial de La Bascule;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits publics des tiers,

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n° 06

Dossier 16-44148-2018 - Enquête n° 228/18 - Article 126/1

Demandeur : S.P.R.L. KOPP - c/o Monsieur Christophe Vanderkelen

Situation : Rue Vanderkindere 472 - 472 A

Objet : mettre en conformité la nouvelle vitrine et les transformations intérieures d'un rez-de-chaussée commercial, supprimer les locaux du logement d'origine et créer une connexion avec le n°472

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44148-2018 introduite le 13/07/2018, modifiée en date du 14/11/2018 en application de l'article 126/1 du CoBAT par la S.P.R.L. Kopp c/o Monsieur Christophe Vanderkelen et visant à mettre en conformité la nouvelle vitrine et les transformations intérieures d'un rez-de-chaussée commercial, à supprimer les locaux du logement d'origine et à créer une connexion avec le n°472 sur le bien sis rue Vanderkindere, de 472 à 472 A;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été organisées sur base de la demande telle qu'introduite pour le motif suivant :

Application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement en ce que le projet transforme la totalité d'un rez-de-chaussée en commerce alors que les plans de la situation de droit (PU n°16-17095-1953-maison avec pharmacie en partie au rez-de-chaussée) renseignent qu'une partie de la surface est affectée au logement d'origine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 17/10/2018;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont également requises sur base de la demande modifiée pour le motif suivant :

- application de l'article 153, §2 du CoBAT: demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°13 - tentes solaires-auvents - marquises qui prescrit « 3° leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine... », en ce qu'une des deux marquises s'implante au-dessus de l'entrée des appartements;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2018 au 27/12/2018 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/07/2018 : dépôt de la demande;

13/09/2018 : 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 : avis favorable unanime en présence du représentant de BUP - DU en séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation, 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, 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;
14/11/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;
13/12/2018 au 27/12/2018 : enquête publique sur la demande modifiée;
23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;
Vu l'avis du SIAMU émis le 06/08/2018 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 se caractérise par un parcellaire étroit et dense, formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces ou d'activités artisanales et de logements, de petits immeubles de logements et d'infrastructures à caractère mixte plus importantes;
- La parcelle sur laquelle se situe la demande se situe entre la rue Dodonnée et la rue de la Primevère;
- Le rez-de-chaussée des immeubles concernés par la demande accueillent, en situation existante de droit :
 - n° 472 : un commerce (permis d'urbanisme n°16-35447-2002 - transformation d'un commerce) qui autorise la construction sur toute la profondeur de la parcelle du côté gauche (avec maintien d'une courette du côté droit) et l'exploitation du 1^{er} étage en commerce et l'aménagement d'un petit logement lié au commerce au 2^{ème} étage;
 - n° 472A : un commerce (pharmacie) en partie avant et une cuisine et une salle à manger en partie arrière, donnant sur le jardin (permis d'urbanisme n°16-17095-1953 : maison avec pharmacie);
- En situation existante de fait, le rez-de-chaussée n°472A accueille un commerce sur l'ensemble de sa superficie, vraisemblablement depuis de nombreuses années;
- L'immeuble sis au n°472A conserve une entrée séparée pour le logement situé aux étages;
- L'immeuble sis au n°472 ne dispose pas d'entrée séparée pour les étages, mais cette situation est conforme au dernier permis délivré (PU n°16-35447-2002);
- Les châssis des étages et la corniche de l'immeuble n°472A ont été remplacés par des menuiseries en PVC qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable;

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

- La mise en conformité de la modification de la vitrine au n°472A;
- La mise en conformité de l'affectation commerciale pour l'ensemble du rez-de-chaussée du n°472A et par conséquent la suppression de la cuisine et de la salle à manger du logement d'origine du côté arrière;
- L'unification de deux commerces au rez-de-chaussée (ouverture d'une baie dans le mitoyen);
- La fermeture d'une fenêtre en façade arrière donnant sur le jardin au niveau de l'immeuble n°472A;
- Le logement situé aux étages du n°472A ne fait pas partie de la demande;

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

- L'agrandissement d'un commerce/traiteur dans ce grand noyau commercial s'inscrit dans la dynamique de développement de celui-ci;

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

- en matière de programme :
 - Les immeubles sont situés en liseré de noyau commercial, ce qui implique que leur rez-de-chaussée est affecté, en priorité, aux commerces;
 - L'unification de ces deux commerces peut donc s'envisager d'autant plus que l'aspect des façades respecte le rythme parcellaire existant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le commerce au n°472 couvre la quasi-totalité de la parcelle, situation autorisée par un permis d'urbanisme;
 - Le commerce sis au n°472A conserve le jardin;
 - Pour rappel : il y a lieu de se conformer à l'article 15 - installations techniques et cheminées du Règlement Communal en matière de revalorisation des noyaux commerciaux;
- en matière d'esthétique des façades :
 - Façade avant :
 - le remplacement de la vitrine du n°472A par des châssis en aluminium de teinte brune identique à celle du châssis du n°472 s'inscrit dans la nomenclature de la façade, personnalise le commerce et s'inscrit dans les objectifs de développement durable, par leur isolation, supérieure à celle des châssis en PVC actuels;

- la mise en conformité des châssis en PVC blanc peut s'envisager aux étages mais par contre, la corniche débordante en PVC est peu qualitative et il y a lieu de se conformer au Règlement Communal en matière de revalorisation des noyaux commerciaux et à l'article 5 qui précise que "propreté et entretien des façades : ...respect des matériaux et de l'architecture de l'immeuble"; Il y a lieu le cas échéant, de la remplacer par une corniche qualitative;
- Façade arrière : la fermeture de la baie donnant sur le jardin du n°472a peut s'envisager; les informations données en séance publique de la Commission de concertation le 17/10/2018 destinent celui-ci à un potager didactique, et le jardin sera dès lors entretenu;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité d'application sur la demande telle qu'introduite, le projet initial a suscité les observations suivantes :

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

- L'accès au logement aux étages est préservé au n°472A;
- La situation du bien en noyau commercial permet cette solution, l'ensemble des rez-de-chaussée étant affectés à des commerces;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité d'application sur la demande modifiée, le projet modifié a suscité les observations suivantes :

En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au RCU et le non-respect de l'article n°13 - tentes solaires-auvents - marquises qui prescrit « 3° leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine... », en ce qu'une des deux marquises s'implante au-dessus de l'entrée des appartements :

- La tente solaire s'inscrit au-dessus de la vitrine et de la porte d'accès des appartements et ne se conforme donc pas au Règlement Communal en la matière. Celle-ci peut s'envisager telle que proposée du fait qu'elle s'inscrit le long d'un liseré de noyau commercial et qu'elle s'intègre à la typologie du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents déposés le 14/11/2018) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n° 07

Dossier 16-43294-2017 - Enquête n° 239/18

Demandeur : Monsieur Antonio Anzalone - PANOS

Situation : Rue Xavier De Bue, 39

Objet : mettre en conformité les transformations d'un commerce en Horeca, de la suppression d'un garage et des aménagements intérieurs

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43294-2017 introduite le 14/02/2017 par Monsieur Antonio Anzalone et visant à mettre en conformité les transformations d'un commerce en commerce du secteur Horeca, de la suppression d'un garage et des aménagements intérieurs sur le bien sis rue Xavier De Bue, 39;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal (PV n°2018-10) en date du 19/09/2018;

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

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale;

Considérant que la demande est régie par l'article 03 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 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement Communal d'Urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° - 23 - dispositifs perpendiculaires à la façade qui prescrit "ne peuvent dépasser le niveau de l'allège des fenêtres du 1^{er} étage et ne peut porter atteinte, de par son éclairage, aux locaux situés au 1^{er} étage", en ce que l'enseigne perpendiculaire est placée au niveau des baies du 1^{er} étage et est éclairée, portant préjudice au logement situé au 1^{er} étage;
 - non-respect de l'article n° - 24 - dispositifs parallèles à la façade qui prescrit "leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et sont situés à au moins 50cm des limites mitoyennes", en ce que l'enseigne parallèle fait partie d'un ensemble qui entoure totalement la devanture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2018 au 28/12/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/02/2017 : dépôt de la demande;

28/03/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/04/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/12/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/12/2018 au 28/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 30/06/2016 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de plusieurs immeubles mixte commerce et habitation et/ou HoReCa et habitation et principalement dans la rue Xavier De Bue, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg et le Parvis Saint-Pierre, de gabarits relativement variables entre le R+1+toiture à versants et R+3 et toiture plate;
- La parcelle cadastrée Section B, n°34t17, sur laquelle porte la demande se situe entre deux rues, la rue Xavier De Bue qui donne accès au commerce et aux appartements des étages et la rue des Fidèles qui donne accès au garage attenant au commerce;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est de gabarit R+2+toiture deux versants et toute la surface au rez-de-chaussée est bâtie et une annexe au 1er étage;
- Le plan de la situation existante de droit se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée : accès à la surface commerciale via des portes automatiques en angle et dont toute la façade parallèle à la rue est en recul par rapport aux étages. Le commerce en tant que tel propose un espace de vente. Au bout de l'espace de vente, accès à la cuisine via une porte. Un WC séparé par deux portes. Des espaces de stockages et frigo et à un niveau inférieur de quelques centimètres, le garage accessible via la rue des Fidèles. Par ailleurs, accès depuis la rue Xavier De Bue via un enfoncement dans la façade à rue du rez-de-chaussée vers un hall commun menant aux deux studios des étages;
 - 1er étage : un studio avec living salle-à-manger, cuisine, un WC, chambre séparée de 10m² et salle-de-bain ainsi qu'une chambre d'étudiant en annexe avec WC et kitchenette;
 - 2^{ème} étage : un studio avec living salle-à-manger, cuisine, un WC, chambre séparée de 10m² et salle-de-bain
 - 3^{ème} étage : un studio, plan identique à celui du 2^{ème} étage;
- Dans la situation de fait :
 - Rez-de-chaussée : la façade vitrée en angle a été supprimée et ramenée totalement perpendiculairement à la rue. Afin d'améliorer une situation intermédiaire et suite à la visite du SIAMU, l'entrée vers les logements a été séparée de l'entrée vers le commerce HoReCa via deux portes déparées et une cloisons RF assure la séparation entre les deux flux de circulation. La surface commerciale a déjà changé de destination en commerce de type HoReCa avec surface de consommation assise en façade avant et également en lieu et place de la cuisine dans la situation de droit. Depuis cet espace de consommation accès vers un WC réservé aux consommateurs. Derrière la salle de consommation assise, la cuisine a été fermée par une large porte coulissante. Depuis la cuisine, accès vers un espace de stockage frais et la chambre froide négative, un WC réservé au personnel. A la place du garage supprimé, un grand espace de stockage, un bureau. Un local poubelle fermé avec accès direct vers la rue des Fidèles et un local vestiaire;
 - L'immeuble de droite (n°37) présente un gabarit similaire, possède un commerce au rez-de-chaussée et est bâtie sur la totalité de la parcelle;
 - La maison de gauche (n°41), est légèrement plus haute et possède également un commerce au rez-de-chaussée;

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

- La demande porte sur la mise en conformité d'une situation de fait réalisée suite à la visite du SIAMU;
- La demande porte également sur la mise en conformité des enseignes;

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

- en matière de programme :
 - L'aménagement de la surface est cohérent avec le type d'enseigne et propose diverses places assises et une zone de vente distincte;
 - Les modifications apportées à la façade, permettent la mise à disposition de surface commerciale plus importantes ainsi qu'un accès distinct vers les logements et mis aux normes en matière d'incendie;
 - La zone de stockage n'est accessible, pour la livraison, que depuis la rue des Fidèles et à travers le local poubelles. Il y a lieu d'ajouter une cloison afin que les circulations entre le « propre » et le « sale » ne se croisent pas;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit est inchangé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le parking existant ne servait pas initialement pour les studios des étages et qu'un espace de stockage des vélos peut être envisagé au niveau des communs et considérant la proximité de nombreux transports en commun, la suppression de ce parking afin de constituer des locaux de service au commerce, ne soulève aucune objection;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - Application de l'article 149 du CoBAT, mesures de publicité particulière à la demande d'un RCU :
 - Le changement de destination vers un commerce de type HoReCa, au sein de ce tronçon commercial est cohérent avec la demande commerciale et s'envisage parfaitement;
 - Il s'agit d'un commerce de boulangerie / snack de type « sandwicherie » avec des horaires d'ouvertures diurnes et qui ne nécessite pas de cuisson sur place;
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - la devanture a été totalement encadrée de panneaux en bois multiplex de tonalité blanche avec éléments de décors de tonalité jaune et ce jusqu'au limites mitoyennes;
 - au regard du RCU, la volonté est entre-autre l'embellissement des noyaux commerciaux et dès lors la qualité des enseignes doit être revue;
 - afin de se conformer aux prescrits, l'enseigne perpendiculaire doit être déplacée et l'enseigne parallèle doit se limiter au stricte logo;
 - en effet, non seulement la demande doit se conformer aux prescrits du RCU mais également offrir à nouveau à cette façade ses caractéristiques patrimoniales;

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

- cloisonner le local poubelle afin de rendre l'accès au stockage depuis la rue des Fidèles, indépendant. La hauteur de cette cloison peut dépendre des possibilités de mise en oeuvre;
- améliorer la situation des enseignes dans le respect des prescrits du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, en déplaçant l'enseigne perpendiculaire sous les allèges des baies du 1er étage tout en maintenant une hauteur libre minimale de 2,70m par rapport au trottoir et en supprimant tout l'encadrement en bois multiplex peint en blanc et ne maintenir que le logo de l'enseigne « Panos »;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de cloisons intérieures et d'enseignes;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes doit être conformes au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant 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 :

- avoir débuté dans un délai de 1 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n° 08

Dossier 16-44258-2018 - Enquête n° 235/18

Demandeur : Monsieur Patrick Staar

Situation : Avenue du Fort-Jaco 10 - bte 4

Objet : transformer et étendre un immeuble de logements : création d'un 4ème logement et modification du profil de la toiture

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44258-2018 introduite le 01/10/2018 par Monsieur Patrick Staar, et visant à transformer et étendre un immeuble de logements : création d'un 4^{ème} logement et modification du profil de la toiture sur le bien sis avenue du Fort-Jaco 10 - bte 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 les motifs suivants :

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non - respect de l'article n° 5 - hauteur de la façade avant;
 - non - respect de l'article n° 6 - toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2018 au 28/12/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/10/2018 : dépôt de la demande;

06/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/12/2018 au 28/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 26/09/2018;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé essentiellement de villas dans la verdure, et est traversé par la chaussée de Waterloo, axe d'entrée de ville qui a engendré un habitat en ordre semi continu dans les îlots à l'approche de celle-ci;
- Dans ce quartier, l'avenue du Fort Jaco, perpendiculaire à la chaussée, comprend une rangée d'immeubles implantés en léger recul par rapport à la voirie;
- L'immeuble n°10, sur lequel porte la demande :
 - est implanté en recul par rapport à l'alignement de la voirie;
 - présente un gabarit de R+2;
 - propose un programme de 3 logements en situation de droit;
 - dispose d'un beau et profond jardin de ville;
- L'immeuble situé à gauche de celui sur lequel porte la demande (n°8) présente un niveau de plus, à l'instar de l'immeuble voisin de droite (n° 12);

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

- La rehausse de l'immeuble sur 1 niveau avec recul partiel, afin d'y aménager un logement supplémentaire de 1 chambre à coucher;

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

- Le projet propose la rehausse de l'immeuble afin de de pouvoir davantage s'intégrer aux gabarits des immeubles voisins;
- Le projet réduit, de ce fait la rupture volumétrique entre les immeubles mitoyens;
- Le projet propose l'aménagement d'un logement supplémentaire présentant de belles qualités d'habitabilité;

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

- en matière de programme, le projet propose l'ajout d'un logement de 1 chambre à coucher au sein de cet immeuble comptant actuellement 3 logements;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet propose une rehausse de l'immeuble, couverte par une toiture plate, et s'intégrant à l'ensemble bâti mitoyen;
- cependant, le projet crée un dépassement en hauteur, dû à l'alignement proposé en façade avant, induisant une dérogation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve un jardin revêtant un aménagement paysager qualitatif. La zone de recul nécessite toutefois de recevoir un aménagement de pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble compte 1 garage privatif de dimensions extrêmement étroites. Le bureau situé au rez-de-chaussée bas sera transformé en espace pour rangement des vélos en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet ne présente pas d'impact sur les installations existantes;
- considérant que la zone de recul ne peut être utilisée en zone de parcage, l'immeuble ne possède dès lors qu'un seul emplacement couvert au sein du bâtiment;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - Le projet conçoit la rehausse de l'immeuble sur 2 alignements. La partie plus en avant referme la salle-à-manger et présente une hauteur légèrement supérieure au niveau de couronnement de l'immeuble le plus haut (n° 8), sans pour autant nuire aux perspectives visuelles et urbaines de la rue, vu le caractère ponctuel de l'intervention;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Le projet propose la rehausse de l'immeuble sous forme d'un volume partiellement en retrait et couvert par une toiture plate. L'ensemble est enveloppé par un bardage en bois de teinte naturelle, s'intégrant à la composition des registres inférieurs de la façade, mais également à l'ensemble bâti de cette rue proche de l'axe structurant de la chaussée de Waterloo;
 - Cependant, en reculant l'alignement, tout en maintenant un logement de surface confortable, la dérogation pourrait aisément être supprimée;

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

- Supprimer les emplacements de parcage en zone de recul et proposer un aménagement paysager de qualité ;
- Proposer une façade avant homogène, reculer la partie la plus en avant et l'aligner sur la partie de façade plus en arrière, supprimer dès lors la dérogation à l'article 4 du RRU en restant dans le gabarit du profil mitoyen ;
- Reculer le garde-corps afin de diminuer son impact visuel depuis l'espace public ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit d'un alignement en façade et d'impacts visuels;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'avec le profil reculé en façade avant, le dépassement en hauteur est supprimé;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
 - de modifier les formulaires en conséquence;
- Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n° 09

Dossier 16-44233-2018

Demandeur : S.A. Dexin - M. Jean-Paul De Coster

Situation : Rue Auguste Danse, 3

Objet : revenir à la destination initiale du bâtiment, à savoir un immeuble à appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44233-2018 introduite le 20/09/2018 par la S.A. Dexin c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant à revenir à la destination initiale du bâtiment, à savoir un immeuble à appartements sur le bien sis rue Auguste Danse, 3;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement;

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;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/09/2018 : dépôt de la demande;

26/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/01/2019 : 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, situé dans le centre de la commune à proximité directe de la Maison communale;
- Dans ce quartier, la rue est plus résidentielle, bâtie d'un côté de maisons unifamiliales et de l'autre d'immeubles à appartements;
- L'immeuble n°3 sur lequel porte la demande, de gabarit R+5, a été occupé par les services de police puis par certains de l'administration communale;
- A l'origine il comprenait 1 studio, 8 appartements de 1 chambre et 6 appartements de 2 chambres. Les plans d'origine ne respectent pas les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Quant au bâti environnant, l'immeuble se poursuit sur la place Jean Vander Elst, partie du bâtiment qui ne fait pas partie de la demande;
- L'immeuble de droite (n°1) de gabarit R+5 est bâti en recul;

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

- Le retour à l'affectation d'origine à savoir le logement, dans un programme qui propose 5 studios et 8 appartements de 2 chambres, tendant au respect des normes du Règlement Régional d'Urbanisme;
- La modification du parement de façade avec isolation thermique;
- La création de terrasses dans le volume du bâti, en façade avant;
- Le remplacement des châssis;

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

- La demande restitue l'affectation d'origine en logement (13 appartements) et améliore l'esthétiques des façades;

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

- en matière de programme, le projet propose :
 - au rez-de-chaussée, une partie du garage, un rangement vélos et une profession libérale;
 - aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 studio, 2 appartements de 2 chambres;
 - au 4^{ème} étage : 2 appartements de 2 chambres;
 - au 5^{ème} étage : 2 studios;

- le programme manque de mixité dans la typologie des logements alors que la structure de l'immeuble permet d'aménager 3 appartements de 3 ou 4 chambres dans la travée de gauche;
- la mixité du quartier qui dispose de nombreux services et des transports en commun permet d'accueillir des familles également;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - des terrasses sont aménagées dans le volume du bâti, en façade avant, au profit des appartements de 2 chambres;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est totalement minéralisée au sous-sol;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'ensemble de l'immeuble compte 17 emplacements pour un programme de 12+12 appartements;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les parements de façade proposés sont la pierre composite (matériau durable, plus léger que la pierre, peut être placé sur un isolant thermique) et l'enduit sur isolant;
 - les châssis en aluminium laqué de teinte anthracite se marient bien avec ces matériaux;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet modifie l'esthétique des façades en donnant au bâtiment un caractère plus moderne et plus sobre, qui s'accorde à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement proche;

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

- proposer 2 appartements de 3 chambres en supprimant un studio dans un étage type;
- fournir l'avis du SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le changement d'affectation est maintenu;
- d'être accessoires en ce que 1 studio doit être joint à 2 appartements de 2 chambres;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le programme est trop peu varié;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n° 10

Dossier 16-44100-2018 - Enquête n° 231/18

Demandeur : Monsieur Philippe TRUYENS

Situation : Rue Xavier De Bue, 70

Objet : régulariser un immeuble mixte comportant un commerce et deux logements, ainsi que les annexes en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44100-2018 introduite le 27/06/2018 par Monsieur Philippe Truyens et visant à régulariser un immeuble mixte comportant un commerce et deux logements ainsi que les annexes en façade arrière sur le bien sis rue Xavier De Bue 70;

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

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité restreinte;

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la petite annexe construite le long de la mitoyenneté de gauche dépasse le profil de construction d'environ 5,40m;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°24 – dispositifs parallèles à la façade qui prescrit "*la largeur est limitée à la largeur de la vitrine. Ils sont situés à au moins 50cm des limites mitoyennes. Leur saillie est limitée à 25cm*", en ce que l'enseigne telle que réalisée couvre toute la largeur de la façade, d'une limite mitoyenne à l'autre et présente une saillie supérieure à 25cm;

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 13/12/2018 au 27/12/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/06/2018 : dépôt de la demande;

12/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/12/2018 au 27/12/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 05/12/2018 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 essentiellement commercial, la rue Xavier de Bue constituant un des axes du noyau commercial du centre de la commune. Les étages sont parfois affectés au logement. Le quartier accueille également plusieurs équipements;
- Ce tronçon de la rue est pavé et ne permet pas de stationnement;
- L'immeuble est situé à proximité du Parvis Saint-Pierre, l'îlot à cet endroit est relativement dense et fortement bâti;
- Cet immeuble mixte (n°70) :
 - a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme pour des transformations, de constructions d'annexes et de modifications de façades (n° 9378, 3094, 3751 et 21326);
 - est construit en ordre fermé à l'alignement et présente un gabarit R+1+Toiture de type Mansart;
 - est de volumétrie hétéroclite et n'est pas en bon état d'entretien, comme le révèle le reportage photographique joint à la demande;
- Les plans de la situation existante de droit, se présentent comme suit :
 - Le rez-de-chaussée est bâti sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 14,15 mètres cotée au plan, (13,90 mètres mesurés à l'échelle du plan);
 - Au-delà, il se prolonge d'un volume annexe (occupant la moitié gauche de la largeur de la parcelle) sur une profondeur supplémentaire de 8,50 mètres;
 - L'étage est constitué d'un volume principal (correspondant à la profondeur de la toiture, soit 9,50 mètres) et se prolonge :
 - à droite, d'un volume annexe de faible largeur et d'une profondeur de 4,5 mètres,
 - à gauche, d'une annexe d'emprise identique à celle du rez-de-chaussée, précitée,
 - d'une terrasse qui s'insère entre ces deux volumes annexes,
- niveau par niveau, le programme se répartit comme suit :
 - Sous-sol : caves et locaux techniques;
 - Rez-de-chaussée :
 - À gauche, une entrée privative vers la cage d'escalier et les espaces arrière affectés au commerce
 - À droite, la vitrine avec l'entrée du magasin et divers locaux attenants au commerce l'espace commercial proprement dit, contigu à l'arrière à une chambre noire;
 - En communication avec la surface commerciale, l'accès aux espaces du logement avec, à ce niveau, le living (dans un volume annexe), la salle-à-manger, la cuisine et une buanderie;
 - Ce logement donc est également accessible via le hall privatif, accessible depuis la rue, qui mène à un dégagement avec vestiaire et WC;
 - Une cour et le jardin sont accessibles depuis le living;
 - 1^{er} étage :
 - Il comporte plusieurs chambres, dont certaines sont en façade avant et d'autres situées dans la longue annexe sur deux niveaux le long de la mitoyenneté de gauche;
 - une salle-de-bain est accessible depuis l'une des chambres;
 - 2^e étage : dans le volume mansardé :
 - Comporte également plusieurs chambres et une salle d'eau;
- La maison de droite (n°72) est plus haute, plus profonde, de gabarit R+2+Toiture et bâtie sur la quasi-totalité de la parcelle;
- La maison de gauche (n°68) est plus basse, de même profondeur, possède également une annexe de même profondeur que l'annexe existante dans la situation de droit;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité d'un immeuble mixte comportant un commerce et un logement unifamilial qui a été transformé dans un programme d'un commerce et deux logements;
- La demande porte également sur la mise en conformité
 - de la construction d'une annexe dans la prolongation de l'annexe existante (séjour) en façade arrière et sur un niveau, couvert d'une toiture plate et de lanterneaux;

- d'une autre annexe plus petite dans la prolongation de l'annexe sur deux niveaux qui est implantée le long de la mitoyenneté de gauche,
- de la terrasse au 1^{er} étage qui a été fermée au profit d'un accès vers l'appartement;
- Le plan de la situation à mettre en conformité se présente comme suit :
 - Sous-sol : les locaux sont restés communs et se composent d'un dégagement, d'une grande cave, d'un local compteurs, d'un local citerne et d'une chaufferie;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée du magasin se fait au même niveau que la rue;
 - Le reste de la surface commerciale est plus haute de 60 cm;
 - Dans la pièce centrale, un atelier;
 - Dans l'annexe à régulariser, un bureau;
 - L'atelier est accessible soit en prolongation de la boutique, soit via un accès privatif avec vestiaire et WC;
 - Ce dégagement avec vestiaire mène également à une salle d'examen, également accessible via le bureau;
 - Une cuisine est accessible via la salle d'examen et le bureau et se situe dans la longue annexe existante dans la situation de droit;
 - Dans la prolongation de la cuisine, dans une petite annexe à régulariser se trouve une buanderie;
 - Une terrasse et le jardin sont accessibles via le bureau, la cuisine et la buanderie;
 - L'entrée privative vers les logements;
 - 1^{er} étage :
 - L'appartement 1 est accessible en demi-niveau et l'entrée se fait sur un hall avec vestiaire;
 - Depuis ce hall, un accès vers un long dégagement qui mène à deux chambres et une salle-de-bain et également quelques marches pour atteindre le 1^{er} étage;
 - En haut de ces marches, un autre dégagement avec WC, accès vers une terrasse et l'accès vers les pièces de vie;
 - Ces pièces de vie se composent d'un living, d'une salle-à-manger et d'une cuisine;
 - Une chambre est accessible via le living;
 - 2^e étage :
 - L'autre volée d'escalier est privative et mène au logement 2 directement sur le living;
 - Depuis le living, une kitchenette 2 chambres et une salle-de-bain avec WC;

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

- La superficie totale du bâtiment et sa largeur (7,70 mètres) permet une division du logement unifamilial, cependant, les règles et les normes d'habitabilités doivent être respectées;

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

- En matière de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II :
 - Article 3 – Normes minimales de superficie :
 - L'appartement du 2^e étage présente des surfaces minimales inférieures aux prescrits du règlement régional d'urbanisme;
 - En effet, d'une part la surface de la cuisine est de l'ordre de 4,7 m² et celle-ci est ouverte sur le séjour, le tout pour une surface de près de 33 m², soit 5 m² de plus que la norme minimale (28 m²)
 - D'autre part, celle de la chambre principale est de 12,72m² (déficit de 1,28 m² par rapport à la norme), dans des proportions qui permettent cependant une certaine liberté d'ameublement;
 - Aucun des logements ne dispose de caves privatives, alors qu'il apparaît aisé d'en attribuer au niveau du sous-sol étant donné que l'accès a été maintenu pour les logements;
 - Article 10 – Eclairage naturel :
 - Les espaces de vie du 1^{er} étage possèdent très peu d'éclairage naturel, d'une part, du fait de la fermeture de la terrasse existante pour créer un accès vers l'appartement, ce qui crée un éclairage en second jour, et d'autre part dû au fait de la situation existante des fenêtres en façade avant;

- Ils bénéficient cependant d'une hauteur sous plafond de 3,62 mètres
- Article 17 – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants :
 - L'accès commun vers les logements étant réduit, il est difficile de prévoir un tel espace de rangement;
- en matière de programme :
 - le fait d'avoir un programme mixte de commerce avec 2 logements dans un immeuble qui présente une superficie de 403 m² correspond aux caractéristiques du bâti du centre de la Commune;
 - malgré la non-conformité du logement du 2^{ième} étage aux normes actuelles en termes de surface, la hauteur sous plafond est supérieure (2,55 mètres) à celle requise par le Titre II du règlement régional d'urbanisme (2,50 mètres);
 - D'une façon générale, le reportage photographique montre une habitabilité à peine suffisante pour le logement du 2^{ième} étage;
 - cependant l'aménagement de cet étage doit être revu, considérant la salle-de-bain étriquée et le fait qu'il semble difficile de s'y mouvoir ainsi que la cuisine peu fonctionnelle;
 - dès lors, un réaménagement de cet étage, peut prévoir la suppression éventuelle d'une des chambres au profit de l'agrandissement de la salle-de-bain et ouvrir l'espace de cuisine sur l'espace de vie;
 - Afin d'amener plus de luminosité au niveau de la pièce centrale de l'appartement au 1^{er} étage, la baie entre le living et la salle-à-manger pourrait être agrandie;
 - L'auvent en polycarbonate, au-dessus de la terrasse du 1^{er} étage, doit être supprimé afin d'une part assainir la façade arrière et d'autre part offrir un plus grand apport de luminosité au sein de l'appartement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la construction de la petite annexe en prolongation de l'annexe sur deux niveau existante est dérogatoire au niveau de la profondeur;
 - la construction de l'annexe le long de la mitoyenneté de droite, ne soulève aucune objection et est au profit de l'agrandissement d'un commerce existant qui permet de participer au pôle commercial dynamique de la rue Xavier de Bue;
 - D'autant plus que cette annexe se situe uniquement au rez-de-chaussée et n'induit aucune nuisance sur le voisinage;
 - Cependant les couvertures de toutes ces annexes pourraient être améliorées de par une finition esthétique ou une toiture verte extensive;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - aucun parking n'a été créé suite à la division, cependant une zone de stockage des vélos devrait être créée;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête,
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Cette annexe, n'est située qu'au rez-de-chaussée et reste en-deçà du profil du mur séparatif de jardins;
 - De ce fait, elle n'induit aucune nuisance sur le voisinage, ni en matière de perte d'ensoleillement ni de prise de vue;
 - Dès lors, sa construction peut être régularisée;
 - Dérogation au RCU en relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux :
 - L'enseigne actuelle d'un bleu vif et couvrant toute la largeur de la façade, ne répond pas aux exigences du RCU;
 - Il y a lieu de la modifier, en supprimant sa saillie, en se cantonnant au droit de la vitrine et en privilégiant une tonalité plus neutre et plus en harmonie avec cette façade du début du XX^{ième} siècle, dont la devanture a fait l'objet d'une autorisation de transformation dans les années 2000;

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 :
 - Les modifications ne portent que sur la devanture et les enseignes qu'il y a lieu de modifier afin de se conformer au règlement communal d'urbanisme relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 afin de l'harmoniser avec le reste de la façade datant du début du siècle;

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

- aménager une cave privative pour chacun des logements au niveau du sous-sol;
- prévoir un espace de stockage des vélos au niveau de l'accès vers la partie arrière du commerce en prenant sur l'espace de WC et vestiaires et rendre cet espace indépendant par rapport au commerce;
- augmenter l'apport d'éclairage naturel au niveau de l'espace de vie du logement du 1^{er} étage en agrandissant la baie entre le living et la salle-à-manger;
- réaménager les espaces du logement au 2^e étage afin d'offrir des surfaces confortables, et répondant aux normes minimales de surfaces du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, de chambre, salle-de-bain et de cuisine, et ce quitte à supprimer une chambre;
- prévoir des finitions esthétiques au niveau des toitures de toutes les annexes ou une toiture verte extensive;
- proposer des dispositifs d'enseignes répondant au prescrits du règlement communal d'urbanisme relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 et ne masquant pas les éléments de décors de cette façade;
- supprimer l'auvent en polycarbonate au-dessus de la terrasse en façade arrière au 1^{er} étage;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que des aménagements intérieurs, d'améliorer les qualités d'éclairage naturel et d'offrir des finitions esthétiques au niveau des toitures;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit offrir une amélioration et tendre vers les prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes doivent se conformer au RCU relatifs au enseignes;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la mise en conformité des logements et des enseignes doivent :

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 9 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n°11

Dossier 16-44235-2018 - Enquête n° 234/18

Demandeur : Monsieur Guido Schwarz

Situation : Rue des Griottes 55

Objet : Transformer et agrandir une habitation unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44235-2018 introduite le 24/09/2018 par Monsieur Guido Schwarz, et visant à transformer et agrandir une habitation unifamiliale sur le bien sis rue des Griottes 55;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°5 - Quartier du Krienkenput - AR du 20/01/1960, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. III.C : recul minimum des bâtisses;
 - art. III.G : toitures;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2018 au 28/12/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/09/2018 : dépôt de la demande;

06/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/12/2018 au 28/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par la cohérence de son habitat, constitué d'une série de maisons de même typologie, qu'elles soient isolées ou jumelées, à l'instar de la maison sur laquelle porte la demande, ou encore groupées. Sur la face paire de la rue des Griottes, deux maisons ont un style différent, tout en restant des maisons de faibles dimensions de style pavillonnaire;
- Dans ce quartier, la rue des Griottes comprend des maisons jumelées et des maisons isolées, de gabarit R+ Toiture, entourées de beaux espaces de jardin;
- La maison faisant l'objet de la demande (n°55) présente une implantation isolée et est située à l'embouchure du pont de l'avenue des Tilleuls franchissant la ligne 124 du chemin de fer. Elle présente un gabarit R+1+Toiture à versants. De par son implantation et sa localisation à l'angle de l'îlot, cette maison est très présente dans les perspectives visuelles et urbaines de la rue. Elle comprend deux chambres sous toiture;
- La maison est conservée dans son état d'origine (construction datant de 1962);
- Une annexe est implantée contre la limite droite de la parcelle et est mitoyenne à l'annexe de la maison voisine;
- Le garage est étroit;

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

- La demande de permis d'urbanisme porte sur l'extension d'une maison unifamiliale quatre façades;
- Le projet consiste à agrandir la maison en ajoutant une chambre pour les parents, la famille comprenant deux enfants;
- Cette extension se compose de trois parties qui s'inscriront autour du bâtiment existant et comprend :

- L'agrandissement du hall d'entrée avec un wc et l'agrandissement et l'élargissement du garage au rez-de-chaussée;
- L'agrandissement de la cuisine au rez-de-chaussée;
- L'agrandissement du living au rez-de-chaussée et la création d'une chambre supplémentaire à l'étage;
- Etant donné que la résistance du sol est mauvaise, les caves sont prolongées sous cette extension comme toute la villa existante d'ailleurs;

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

- Le projet propose plusieurs extensions au sein de la maison, tend à conserver l'aspect de la maison par le choix des matériaux mais en ayant tendance à dénaturer la volumétrie d'origine du bien, notamment de par les ruptures et juxtapositions de typologie et de toitures;

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

- en matière de programme, le projet conserve la maison unifamiliale et en agrandit les surfaces utiles, notamment au niveau du garage, des espaces de vie et de l'offre des chambres à coucher;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit sur le pourtour de la maison d'origine, en transformant fortement l'aspect des toitures.
 - Les matériaux de façades sont identiques aux matériaux de l'habitation existante à savoir : les murs sont prévus en briques peintes en blanc et les toitures inclinées prévues en tuiles rouges;
 - Pour les extensions rez-de-chaussée à toiture plate, elles seront recouvertes de toitures végétalisées. Pour les lucarnes de l'étage, les parois sont prévues en zinc et les toitures plates en roofing. La lucarne de la salle de bains sera agrandie et fera un ensemble avec la chambre 2;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve un jardin périphérique bénéficiant d'un aménagement paysager qualitatif. Un sapin est proposé à l'abattage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'aménagement du garage agrandi permettra une meilleure gestion du stationnement sur la parcelle;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet tend à répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière. Malgré l'extension de la maison, la surface imperméable sur le terrain n'augmente pas car pour l'instant, il y a une grande terrasse et le pourtour de la maison en dalle de ciment, ce qui sera remplacé par de la pelouse avec une plus petite terrasse. Il existe une citerne, qui en fonction de sa capacité pourra être remplacée par une nouvelle, si nécessaire, afin de pouvoir utiliser cette eau pour les chasses wc, arrosages, etc... ce qui limite le rejet vers les égouts. L'installation de toiture verte sur l'extension du rez-de-chaussée vient compléter cette gestion;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - art. III.C : recul minimum des bâtisses :
 - Le coin de l'extension du hall d'entrée pénètre dans la zone de recul de 5 mètres vis-à-vis de la rue. Cette dérogation se justifie par le fait que la limite du terrain est courbe et suivait l'ancien tracé de l'avenue des Tilleuls et que même la villa existante de 1962 ne respecte pas partout cette zone au vu de la forme particulière de ce terrain;
 - art. III.G : toitures :
 - Les toitures des extensions rez-de-chaussée et lucarnes étages sont plates. La plus grande partie de la maison existante est couverte d'une toiture à versants en tuiles rouges;
 - Pour les extensions du rez-de-chaussée le projet prévoit des toitures plates végétalisées;
 - Les lucarnes existantes sont déjà avec des toitures plates;
 - Pour la nouvelle chambre, il est prévu de réaliser une toiture plate pour respecter une hauteur sous plafond de 2,50 mètres (norme d'habitabilité du Titre II du RRU);
 - Le projet opte pour la création d'un pignon en brique blanche avec une toiture inclinée qui rejoint la toiture existante à un niveau plus bas que le faîte existant;

Considérant qu'une dérogation n'est pas sollicitée portant sur la profondeur de la bâtisse dépassant 11 mètres (article III, D), atteignant +/- 12,50 mètres;

Considérant que les extensions proposées portent sur l'ensemble des façades et sur la forme de la toiture et modifient fortement l'aspect architectural de la maison sans trouver une cohérence globale de celle-ci;
Considérant qu'une extension de la maison devrait porter prioritairement sur la partie arrière de la maison;

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

- Proposer un projet d'extension respectant davantage la volumétrie d'origine de la maison et limitée au rez-de-chaussée. Cette extension pourrait être couverte par une toiture plate ou à versants (intégrant un espace habitable);

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'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2018
objet n° 12

Dossier 16-44280-2018 - Enquête n° 238/18

Demandeur : Madame Caroline Detroux

Situation : Rue de Calevoet, 40

Objet : Transformation et extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44280-2018 introduite le 13/11/2018 par Madame Caroline Detroux et visant à transformer et étendre une habitation unifamiliale sur le bien sis rue de Calevoet 40;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte;

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

- 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°3 - implantation qui prescrit « *Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse* » en ce que le projet prévoit une isolation de la façade avant qui dépasse le profil des deux maisons mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté* » en ce que le projet s'implante à plus de 3 mètres de la façade de la maison mitoyenne de gauche sans qu'un retrait de 3 mètres ne soit réalisé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2018 au 28/12/2018 inclus, et la teneur des réclamations et des observations ainsi que l'argumentaire y développé;

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants :

- l'ombre portée par le projet sur la façade arrière de la maison voisine, sise au n°30,
- discordance entre l'ombre portée et la réalité et perte de luminosité par absence de soleil qui atteindrait le séjour de la maison n°30,
- le fait qu'une extension de 3 mètres porterait déjà préjudice, alors que le projet porte sur une profondeur de 4 mètres;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/11/2018 : dépôt de la demande;

07/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/12/2018 au 28/12/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : 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;
- Dans ce quartier, la rue de Calevoet est étroite et le stationnement y est autorisé du côté pair;
- La maison n°40 sur laquelle porte la demande :
 - est caractéristique des maisons des années 50 et comporte 3 chambres et une salle de bains à l'étage et une chambre avec salle de douche attenante sous les combles;
 - présente un petit gabarit R+1+toiture à versants;
 - est peu profonde, soit, en raison de l'obliquité des axes mitoyens par rapport à l'alignement :
 - ± 9,15 mètres de profondeur au droit de l'axe mitoyen de droite;
 - ± 10,70 mètres de profondeur au droit de l'axe mitoyen de gauche;
 - dispose d'une annexe (cuisine) en façade arrière du rez-de-chaussée, sur ± 2/3 de la largeur de la parcelle;

- La propriété voisine de droite est nettement plus profonde que la maison faisant l'objet de la demande et le jardin se voit donc bordé de ce côté d'un haut et long mur en mitoyenneté;
- La propriété voisine de gauche est plus haute (R+2+toiture à versants) et son corps de maison plus profond que la maison faisant l'objet de la demande;
- Le bien a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme (dossier PU n°16-43999-2018) pour un projet au programme comparable et qui, volumétriquement, se caractérise comme suit :
 - au rez-de-chaussée et en mitoyenneté de gauche, une extension d'une profondeur de 3 mètres à compter de la façade arrière de la maison de gauche, plus profonde (2,10 mètres en plus) du côté droit, les deux profondeurs étant reliées par un pan de façade oblique sous forme de châssis;
 - à l'étage, une extension accolée à la mitoyenneté de droite, distante de 2,34 mètres à compter de l'axe mitoyen de gauche (et comportant dès lors une façade vers la maison sise au n°30 et ± 6,20 mètres plus profonde que la maison voisine de gauche (n°30);
- A l'occasion de ce refus, les recommandations suivantes ont été énoncées :
 - *Il y a lieu de revoir le projet de manière à se conformer au maximum au Règlement Régional d'Urbanisme et au bon aménagement des lieux :*
 - *en supprimant la double circulation;*
 - *en réduisant la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée de manière à ne pas créer de façade oblique dérogeant au code civil en matière de servitude de vue;*
 - *en réduisant la profondeur de l'extension au 1^{er} étage de manière à ne pas créer de 3^{ème} façade et éviter des vues plongeantes sur la propriété voisine de gauche;*
 - *en n'isolant pas la façade avant au rez-de-chaussée et en reproposant une composition globale;*

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La construction d'extensions en façade arrière, d'une volumétrie plus simple et plus sobre que celle qui a fait l'objet du refus de permis d'urbanisme :
 - au rez-de-chaussée sur une profondeur qui dépasse de 4 mètres celle de la maison de gauche (1 mètre de plus que dans le projet refusé), tout en restant inférieure à la profondeur du mur mitoyen existant à droite à ce niveau (et d'une profondeur moindre de 1,10 mètre de ce côté droit par rapport au projet refusé);
 - au 1^{er} étage sur toute la largeur de la maison et sur une profondeur qui dépasse de 3 mètres celle de la maison de gauche, tout en restant inférieure à la profondeur du mur mitoyen existant à droite à ce niveau (3,20 mètres de moins que le projet qui a fait l'objet d'un refus);
- La création d'un garage au sein de l'habitation;
- L'isolation et la transformation totale de l'esthétique de la façade avant;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en la dotant :
 - au rez-de-chaussée, d'un garage et d'un agréable séjour sur toute la largeur de la parcelle, en contact avec le jardin et à la bonne orientation;
 - au 1^{er} étage, de deux chambres, d'une buanderie, d'un espace de bureau / bibliothèque de +/- 16,4 m² et d'une salle de bains;
 - au 2^{ème} étage, d'une chambre parentale avec salle de bain en lieu et place du grenier;

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

- par rapport à la demande qui a fait l'objet d'un refus, la présente demande :
 - Augmente d'un mètre la profondeur du projet refusé (et déroge au Règlement Régional d'Urbanisme) du côté de la maison voisine sise au n°30;
 - Ne supprime pas la double circulation verticale mais propose un escalier hélicoïdal, qui nécessite moins d'emprise et moins de profondeur (1,40 mètre au lieu de 3,50 mètres);
 - Diminue la profondeur totale de l'extension au 1^{er} étage mais nécessite une sur-profondeur de mur mitoyen de 3 mètres;
 - Ne propose pas d'isoler la façade au rez-de-chaussée;
- en matière de programme :
 - L'implantation d'un garage au sein d'une habitation située dans une rue étroite et bâtie majoritairement en ordre continu peut s'envisager;

- En effet, cette configuration a été acceptée récemment au n°46 de la même rue de Calevoet (permis d'urbanisme n°16-42355-2015 - l'aménagement d'un garage dans une maison);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La maison conserve son gabarit général de R+1+toiture à versants;
 - Les agrandissements se font exclusivement du côté arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le jardin est très profond;
 - Les extensions proposées n'entraînent donc pas une imperméabilisation excessive au regard de la taille de la parcelle;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet modifié respecte le Code civil en matière de servitude de vues tant en ce qui concerne la petite terrasse au 1^{ier} étage qu'en ce qui concerne les reculs des baies de fenêtres depuis les limites mitoyennes;

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

En ce qui concerne la dérogation au RRU Titre I non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit « Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse » :

- Le projet prévoit une isolation de la façade avant qui dépasse le profil des deux maisons mitoyennes;
- L'isolation de la façade est une démarche écologique et économique à encourager;
- La façade existante ne présentant pas un intérêt patrimonial, la transformation de son esthétique peut s'envisager;
- le débordement est limité à 15 centimètres (14 cm d'EPS) et uniquement aux étages, n'impliquant plus de débordement sur le trottoir particulièrement étroit et peut donc s'envisager;

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

- L'extension proposée et modifiée par rapport au permis refusé est moins invasive mais atteint une profondeur de plus de 3 mètres par rapport à la façade de la maison mitoyenne de gauche (n°30) sans qu'un retrait de 3 m ne soit réalisé;
- De l'autre côté, le projet tire parti du mur de jardin disgracieux constituant la limite mitoyenne de droite;
- Le projet permet d'agrandir cette maison aux dimensions modestes de par une extension plus sobre et nécessitant une profondeur de 4 mètres supérieure à celle de la façade de la maison mitoyenne de gauche;
- La maison de gauche, également peu profonde, pourrait à terme également tirer parti de cette extension du mur mitoyen;
- L'orientation nord-est du jardin, offre peu de lumière aux façades arrières des maisons et l'extension proposées ne modifient peu la situation : en effet, le grand mur mitoyen de la maison n°42 porte ombre sur les jardins des maisons n°40 et n°30;
- Il s'indique cependant d'optimiser la transition, par le projet, entre deux éléments bâtis très différents en termes d'implantation et de profondeur de bâtisse, notamment pour favoriser l'éclaircissement de la maison voisine n°30;

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

- Modifier l'arrivée de l'escalier à l'étage, en situant le palier directement face à l'espace de bureau, de sorte à pouvoir réduire davantage la profondeur de l'étage;
- Diminuer la profondeur de l'étage d'un mètre;
- Réaménager la chambre et son accès en conséquence;
- Maintenir un recul latéral, par rapport à la mitoyenneté de gauche, pour la partie accessible de la terrasse, de 3m et maintenir les garde-corps à la stricte accessibilité de la terrasse ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme et la spatialité générale de la maison demeurent;

- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur un réaménagement partiel de la nouvelle circulation verticale projetée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'ensoleillement et l'éclairage naturel de la maison sise au n°30 ont fait l'objet de la réclamation introduite au cours de l'enquête publique;

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

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

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

Les dérogations au RRU, articles 3 et 4 du Titre I sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 23/01/2019

objet n° 13

Dossier 16-44297-2018 - Enquête n° 229/2018

Demandeur : Hoet Properties sca – Monsieur Benoit Hoet

Situation : Avenue Winston Churchill 143

Objet : démolir un immeuble de 4 logements et reconstruire un immeuble de 7 logements, un bureau et 2 niveaux de sous-sol comprenant 7 emplacements de stationnement

AVIS

AVIS REPORTE en l'attente d'un reportage photographique intérieur plus complet et une nouvelle proposition de façade avant en augmentant la hauteur sous plafond du socle du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, et/ou en proposant un style architectural plus franc (Art déco comme le souhaite le demandeur) ou moderne ainsi qu'une intégration (photo montage) dans son contexte urbanistique.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/01/2019
objet n° 14

Dossier 16-44329-2018 - Enquête n° 232/18

Demandeur : Monsieur François de Borchgrave

Situation : Avenue du Fort-Jaco, 76

Objet : démolir une maison unifamiliale dont la période de construction date de 1955, implantée en intérieur d'ilot, et construire 2 habitations unifamiliales (côté rue et en fond de parcelle)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44329-2018 introduite le 14/11/2018 par Monsieur François de Borchgrave et visant à démolir une maison unifamiliale dont la construction date de 1955, implantée en intérieur d'ilot, et à construire 2 habitations unifamiliales (une du côté de l'avenue et une en fond de parcelle) sur le bien sis avenue du Fort-Jaco, 76;

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 les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
 - application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
 - application de la prescription particulière n° 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2018 au 27/12/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/11/2018 : dépôt de la demande;

26/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/12/2018 au 27/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 11/12/2018 :

Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT:

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 3 arbres de haute-tige de 65 à 160 cm de circonférence.*
- *Ces abattages concernent un noisetier tortueux, un cerisier d'hiver et un arbre de Judée.*
- *Le projet prévoit le déplacement d'un liquidambar de 60 cm de circonférence et d'un et d'un Lila d'Inde multi-troncs.*
- *Le projet prévoit la conservation de 13 arbres de haute-tige de 40 à 285 cm de circonférence dont plusieurs sujets remarquables tel un méta sequoia, un arbre aux quarante écus, un arbre à caramel, un cornouiller du Japon et un hêtre pourpre.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige.*
- *Cette abstention de replantations est compréhensible une fois les dimensions réduites et la nature déjà fortement plantée de la parcelle prises en compte.*

Haies :**Modalités :**

- Le projet d'aménagement prévoit le maintien de toutes les haies mitoyennes délimitant la parcelle.

Toitures vertes :**Modalités :**

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées.
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier,...) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

Zone de protection des arbres :**Modalités :**

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/12/2018 :

- **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 :**
- **Implantation planimétrique**
- **Principes généraux :**
 - Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.
 - Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.
 - A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.
- Quant à la présente demande :
 - Le bâtiment du lot 2 ne comporte aucune cote d'implantation.
- **Implantation altimétrique**
- **Principes généraux :**
 - Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).
 - L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).
 - Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.
 - Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.
- Quant à la présente demande :
 - Aucun des deux bâtiments n'est référencé altimétriquement par rapport à un point fixe et pérenne en dehors de la zone d'influence du chantier, pas plus qu'une correspondance n'est établie entre les plans de comparaison respectifs des géomètre et architecte.

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

- l'avis **DEFAVORABLE** de Vivaqua émis le 20/12/2018, portant notamment sur la construction avant du fait du passage du collecteur;
- Considérants les documents remis en séance par le demandeur et l'accord de principe de la part de VIVAQUA sur la proposition de solution envisagée afin de maintenir le passage du collecteur;

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

- Le quartier est caractérisé par ces constructions implantées dans la verdure et inscrites en recul par rapport à l'alignement;
- D'une profondeur de 75,50 mètres, la parcelle sur laquelle porte la demande est atypique en ce qu'elle présente une largeur de 20,48 mètres à l'alignement avant de s'élargir vers l'Ouest à une largeur totale de 33,47 mètres;
- La maison sur laquelle porte la demande de démolition est implantée dans la partie plus large en intérieur d'ilot et présente un gabarit Rez-de-chaussée + toiture à versants;
- Il en découle que cette maison dispose d'un vaste jardin à la bonne orientation, au sein duquel un chemin d'accès est aménagé le long de la limite latérale droite;

- Dans cet îlot, les terrains voisins sont également urbanisés à la fois le long des voiries et en intérieur d'îlot, tant du côté de l'avenue du Fort Jaco que du côté de la drève des Renards, ce qui génère une occupation du sol relativement importante malgré le caractère paysager du quartier;
- La zone de recul est aménagée de manière paysagère et comporte quelques arbres à haute tige. Cette zone est traversée par un collecteur de VIVAQUA;

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

- Démolir la maison existante;
- Construire une maison unifamiliale du côté de l'avenue et une seconde maison en intérieur d'îlot;
- Proposer un plan de division pour la parcelle (repris lot 1 pour 1363 m² (intérieur d'îlot) et lot 2 pour 570 m² (à front de l'avenue));

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

- La maison existante, construite en 1968, ne présente pas de qualités architecturales remarquables, que ce soit à l'extérieur ou à l'intérieur;
- Elle est de plus assez mal disposée sur le terrain qui l'accueille, étant tout à fait fermée sur son côté Sud- Ouest. L'étage sous combles à 4 versants et équipé de petites lucarnes est aménagé d'une manière assez exiguë, limitant le nombre de chambres à cet étage à deux. En cela, elle occupe beaucoup d'espace dans le paysage, en hauteur notamment, sans en offrir pour autant des usages importants;
- Le garage, intégré au volume bâti du côté du fond de l'intérieur d'îlot, impose la circulation et des manœuvres de véhicules jusque dans le fond de la parcelle, gênant riverains et habitants. Il est aussi situé à un niveau différent du rez-habitation et donc rend difficile une adaptation fonctionnelle de la situation existante;
- La maison ne tire donc pas du tout parti des spécificités du terrain qui l'entoure, en étant réellement ouverte que sur une languette sud depuis la veranda - le reste étant peu ouvert sur le terrain ou exposé à un parking. Il y a un réel potentiel de construire quelque chose de mieux intégré dans le paysage, donnant une fluidité au terrain autour d'une nouvelle maison;
- De plus, l'adaptation de cette maison aux besoins énergétiques actuels nuirait davantage à son intégrité sans permettre d'atteindre une performance énergétique optimale;
- Enfin, les besoins du propriétaire actuel sont spécifiques et ne peuvent être remplis par la maison en l'état, et même via une rénovation, il serait difficile d'atteindre un bon résultat en termes de fonctionnalités. En effet, le programme du demandeur exige que les circulations et fonctionnalités de la maison s'accordent aux besoins d'une situation de poly-handicaps, de circulation d'un fauteuil roulant, d'un besoin de soins constants et d'un environnement de vie spécifique, et ce besoin ira en s'accroissant au fur-et-à mesure des années de vie. La maison actuelle, avec des niveaux différents de jardin, garage, rez de vie, etc, avec ses portes exiguës ne permet pas un environnement adapté - et une rénovation même en profondeur ne permettrait pas d'atteindre un résultat satisfaisant. Afin de fournir le plus grand confort possible, il a donc été décidé de solliciter la démolition de la maison existante, non adaptée au mode de vie de la famille et ne présentant aucune qualité architecturale. Cette décision permet de remplacer la maison existante par un habitat plus centré sur les nouveaux résidents et leur environnement - et de construire une maison en phase notamment avec les besoins d'efficacité énergétique de notre temps;

Le projet envisage également de redonner à la parcelle la philosophie du temps de sa création, en la repensant en deux parties, avec une maison sur chaque partie. L'ensemble de la parcelle portant le registre foncier n° 10H32 est divisée en 2 parties à l'instar de la situation originelle du terrain. Ainsi l'objectif est que le terrain se divise en une partie 1 au nord de 1364m² et une partie 2 au sud de 569m²;

- Villa 1 à l'arrière :
 - La motivation centrale est de construire une maison qui permet à la famille occupante, en tenant compte de la situation de poly-handicap à laquelle elle est confrontée, d'envisager une vie plus fluide, plus en adéquation avec ces besoins spécifiques, d'une manière qui met tous les membres de la famille sur un même pied d'égalité (plutôt que la personne handicapée soit confinée au rez-de-chaussée et que le reste de la famille puisse bénéficier d'un étage, ou que la personne handicapée soit contrainte de circuler par l'ascenseur alors que le reste de la famille peut opter pour les escaliers,...), pour ne pas ostraciser le handicap, tout en offrant des prestations spécifiques liées au handicap (notamment toutes les pièces sur le même niveau et aussi au niveau du jardin);

- Ce type de maison est rare en Région Bruxelloise. Afin d'assurer l'accessibilité de toute la maison, le programme de logement est largement réparti au niveau rez-de-chaussée, et seuls 3 espaces (1 bibliothèque et 2 chambres avec salle d'eau accessoire) se situent dans un étage partiel. Cela permet au membre de la famille à mobilité réduite d'accéder aux différents espaces de la maison et de se les approprier;
- L'ensemble de la famille trouvera donc toutes ses fonctions principales (living, chambres, salles de bain) au même niveau. Concernant le handicap, il oblige à se déplacer uniquement en chaise roulante. Il s'agit d'une personne dépendante qui ne peut se déplacer seul et dont l'état physique requiert une stimulation physique permanente - raison notamment pour laquelle une piscine intérieure est prévue;
- Le plan est de manière générale assez simple pour une lecture facile des espaces. Vu la compacité, les distances entre les espaces sont très limitées. Les espaces intérieurs sont un maximum ouverts;
- Une conséquence de ce bâti focalisé sur le rez-de-chaussée avec seulement quelques fonctions au 1^{er} étage est que la construction occupe bien moins l'espace en hauteur que la construction existante sur le terrain : les voisins vont donc y gagner en luminosité et vues, d'autant plus que l'aire de manœuvres existante sera transformée en jardin;
- Une deuxième motivation est de développer un projet architectural novateur, un projet ambitieux au niveau du design architectural, afin que le projet du handicap ne soit pas synonyme de contrainte « à la baisse » au niveau architectural, mais au contraire puisse se déployer dans un projet ambitieux, novateur, exemplaire et remarquable au niveau architectural. La contrainte du handicap motive un projet ambitieux et novateur, plutôt que de voir un projet où tout est construit pour le handicap mais dans un écrin terne et fonctionnel;
- Une troisième motivation est de faire un projet qui s'inscrit dans notre temps au niveau des ambitions énergétiques. Cela s'exprime tout d'abord au niveau de la forme - le cercle permet de minimiser la surface de façade pour une surface au sol donnée. En soit c'est la forme la plus efficace en termes de déperdition énergétique au niveau des façades. Le plan vise aussi une compacité des espaces, sans place pour le superflu. Ensuite, la maison intègre un programme ambitieux au niveau de la production d'énergie renouvelable (solaire et pompe à chaleur), ainsi que toute une série de décisions en matière de matériaux et de détails qui permettront d'en faire un programme exemplaire à ce niveau;
- Le projet offre des réponses concrètes aux problèmes conceptuels, mais fournit aussi à la maison un processus de construction simple et une sensibilité face à son impact écologique. Cela se traduit à la fois par la matérialité extérieure et intérieure de la construction :
 - La maison sera construite avec des murs structurels portant la toiture;
 - La façade sera conçue en verre isolant de haute qualité;
 - Le toit circulaire aura une finition métallique. La tranche du toit permet la fixation de rideaux protégeant la maison de la surchauffe et offrant l'intimité nécessaire vis-à-vis du site;
 - Le toit des volumes émergents est recouvert de panneaux photovoltaïques pour fournir à la maison la production d'énergie nécessaire;
 - Le chauffage (au sol) sera réalisé par pompe à chaleur;
 - Le sol est en poly-béton poli donnant l'inertie de chaleur nécessaire à la maison;
 - Les excroissances vitrées en toiture permettent d'amener de la luminosité naturelle au centre du volume;
 - L'eau de pluie est récupérée pour les toilettes et machines à laver;

- La maison s'intègre aussi au maximum dans son environnement, avec un fort accent mis sur le dégagement visuel depuis et vers le bâti. Depuis le bâti, le plan régulier octogonal offre 6 espaces de vies articulés autour d'une circulation centrale, le tout circonscrit par une toiture circulaire - les pièces étant placées pour permettre un accès visuel au maximum de terrain tant vers le sud que vers l'ouest. La maison n'a pas vraiment d'angle fermé vers le jardin - chaque endroit du jardin profite visuellement à au moins une pièce de la maison. Au niveau du toit, des éléments percent l'horizontalité de la maison, éclairant l'espace de vie en intérieur de bâti et offrant deux chambres et un bureau de plus au programme. Vers le bâti, vu sa basse volumétrie et l'effet du rond, le regard épouse plus naturellement l'ensemble du terrain autour de la maison. Le caractère privatif pour les voisins et pour les habitants de la maison est garanti par les haies et végétations existantes de bonne hauteur - qui seront renforcées par endroit (épaisseur) pour les voisins les plus proches;
- Les différentes parties de la maison sont dirigées vers les espaces paysagers du site, tout en maintenant une distance de 5 m par rapport aux limites de la parcelle (sauf la distance sur quelques mètres en fond de parcelle qui est toujours à une distance confortable de 4m20);
- Villa 2 à l'avant :
 - La nouvelle maison située sur la partie sud de la parcelle s'adapte aux restrictions de son contexte. Dû au rétrécissement de la parcelle et la distance idéale à respecter par rapport aux limites de propriétés, et dans le but d'offrir à la maison un jardin bien orienté mais avec une certaine intimité par rapport à la rue, le projet propose un plan en longueur constitué d'une série d'espaces qui s'adapte à la forme de la parcelle et s'inscrit dans les distances autorisées. La répétition de 5 pièces de dimensions égales au rez-de-chaussée et de 4 pièces au premier niveau forment une maison compacte et de qualité;
 - La présence de grandes ouvertures en façade relie la maison au jardin privé situé à l'Ouest de la parcelle;
 - Les toits plats conservent un volume limité, de sorte que cette maison reste également dans la limite en hauteur fixée à un dégagement pyramidal à 45° depuis les limites de propriétés;
 - Comparée à la structure légère de la villa I, cette maison est plus minérale. Une structure simple en brique fournit la tectonique du bâtiment et accentue son rythme simple. Les châssis sont « collés » sur la façade en brique grâce à la conception d'un détail subtil. Les façades avant et arrière de la maison donneront chacune lieu à un garage couvert et à des rangements pour les deux villas;
- Conservation des arbres existants :
 - Afin de préserver les qualités existantes de la parcelle, les 2 nouvelles villas seront implantées de manière à tirer le meilleur parti possible du paysage environnant. Le projet aspire à protéger les arbres matures et qualitatifs grâce à une habile implantation des maisons et de l'allée d'accès. Certains arbres, plus petits, sont déplacés afin de les intégrer dans le paysage existant du terrain;
 - Le revêtement de l'allée existante, à partir du garage de la maison de fond, sera remplacé par des dalles en « evergreen » afin d'obtenir un rendu plus en phase avec un intérieur d'îlot vert et une surface perméable plus importante pour une maîtrise plus efficace de l'infiltration de l'eau;

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

- en matière de programme, le projet propose la construction de 2 maison d'habitations unifamiliales dont les qualités d'habitabilité sont bien développées;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante à bonne distance des constructions voisines, compte tenu des proportions des 2 parties de parcelles, de certains arbres au caractère structurant, et des aménagements paysagers de l'ensemble de l'îlot. Toutefois, la maison avant s'implante le long de la future limite séparative arrière du lot, ce qui ne peut se concevoir dans un souci de conservation des aménagements paysagers et de possibilités d'ouvertures de ce côté;
- cependant au regard de l'implantation proche de la maison voisine de droite, les ouvertures du premier étage sont susceptibles d'induire des nuisances de vues plongeantes;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet propose des aménagements qualitatifs et de pleine terre aux abords des 2 constructions;
- il y a cependant lieu de verduriser les toitures plates au niveau de la villa 1;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, les plans omettent cet aspect du projet;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet s'implante notamment à l'arrière de la parcelle, au droit de la maison existante, tout en maintenant de larges zones de retrait latérales envers les parcelles voisines;
 - La maison arrière présente un gabarit R + 1 avec toiture plate et dont l'étage est inscrit en recul, de sorte à maintenir des dégagements pyramidaux envers les limites séparatives;
 - Les zones de jardin sont conçues d'un seul tenant et présentent des qualités paysagères;
 - Les 2 emplacements de stationnement implantés à l'avant et à l'arrière de la maison à rue entravent ses qualités d'habitabilité et ses possibilités d'ouvertures;
 - Considérant les explications données en séance, il n'est pas prévu de vues depuis la villa 2 vers le jardin de la villa 1. Dès lors le positionnement du garage n'entrave pas les vues qui sont principalement concentrées sur toute la partie gauche de la parcelle;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet vise la démolition d'une maison unifamiliale ne présentant pas de qualités architecturales particulières, en vue de construire 2 maisons d'habitation qui présentent de belles qualités d'habitabilité et architecturales, ce qui rencontre les objectifs de la prescription;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet présente une architecture atypique, autocentrée, et répondant au programme spécifique du demandeur;
 - Cette option permet de limiter les impacts envers les habitations voisines, de par notamment la limitation de la longueur des façades vues;
 - Le projet de la maison avant présente un caractère plus épuré;

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

- proposer une solution alternative pour l'implantation des fondations suite à l'accord de principe de VIVAQUA;
- prévoir un revêtement de toiture verte au niveau des parties plates de la toiture ronde pour la villa 1;
- limiter les vues au maximum depuis le 1^{er} étage vers l'immeuble voisin de droite;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie, en matière de gestion des eaux et en matière d'implantation altimétrique;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert;

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 la sollicitation de l'avis conforme 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;

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