

Séance du 13 mars / Zitting van 13 maart 2019
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.403-2018
Situation : Place Jean Vander Elst 6
Demandeur : M. et Mme GUISSSET-DUBUQUOY
(Dans une maison uni-familiale, aménager un garage dans un demi sous-sol et modifier la porte d'entrée, mettre en conformité la peinture de la façade avant et remplacer les châssis, démolir et reconstruire des annexes en façade arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs)
- 2) 217/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.230-2018 (art.126/1)
Situation : Rue Zeecrabbe 45
Demandeur : Monsieur NEUFKENS Olivier
(Agrandir une maison uni-familiale, isoler la façade arrière, mettre en conformité la terrasse sur pilotis et l'agrandir)
- 3) 016/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.377-2018
Situation : Avenue d'Orbaix 34
Demandeur : Madame LYCOPS Anne-Sophie
(Construire une piscine extérieure et installer un abri de jardin)
- 4) 018/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.305
Situation : Square Van Bever 57
Demandeur : M. et Mme DUPARC Félix – ROBERT Noémi
(Agrandir une cuisine en annexe au rez-de-chaussée, en façade arrière d'une maison uni-familiale)
- 5) 022/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.378-2018
Situation : Moensberg 51
Demandeur : M. et Mme HAFSIA Karim et FRANCKLIN Nathalie
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale mitoyenne)
- 6) 017/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.076-2018
Situation : avenue Jean et Pierre Carsoel 144
Demandeur : Madame VOLANT Delphine
(Agrandir un immeuble à appartements avec l'ajout d'un logement en penthouse)
- 7) 020/19 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.274-2018
Ligging: Waterlooosesteenweg 107
Aanvrager: MVRO MAKERS VAN RETAIL OMGEVINGEN bvba – Mevr. ZWAAN Jolanda
(Verandering van het gebruik van een handel tot een pizzeria met de mogelijkheid om ter plaatse te eten en de installatie van reclameborden)
- 8) 023/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.332-2018
Situation : Rue Stanley 67
Demandeur : Monsieur HAVAUX Baudouin
(Dans une maison uni-familiale, construire une annexe au rez-de-chaussée arrière, créer une terrasse au 1er étage arrière et mettre en conformité une terrasse au 2^e étage)
- 9) 019/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.294-2018
Situation : Rue de Stalle 222-224
Demandeur : Fiduciaire Pinto Lima sc/sprl – Monsieur Pinto Lima Miguel
(Démolir un bâtiment existant et reconstruire un bâtiment de bureau et 2 logements)

10) 021/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.336

Situation : Rue Edith Cavell 66

Demandeur : Les Titis Bout'Choux sprl – Mme Lopez Laetitita Soria

(Modifier l'affectation d'un logement de 2 chambres au sein d'un immeuble à appartements, en vue d'y implanter une crèche)

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13 mars 2019
objet n°01

Dossier 16-44403-2018

Demandeur : Monsieur et Madame Bertrand et Marine Guisset-Dubuquoy

Situation : Place Jean Vander Elst, 6

Objet : dans une maison unifamiliale, aménager un garage dans un demi sous-sol et modifier la zone de recul en allée carrossable construire un escalier extérieur et modifier la porte d'entrée, mettre en conformité la peinture de la façade avant et remplacer les châssis, construire des annexes en façade arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44403-2018 introduite le 17/12/2018 par Monsieur et Madame Bertrand et Marine Guisset - Dubuquoy et visant, dans la maison unifamiliale sis Place Jean Vander Elst 6, à aménager un garage dans un demi sous-sol, à en modifier la zone de recul en allée carrossable pour en permettre l'accès, à construire un escalier extérieur, à modifier la porte d'entrée, à remplacer des châssis, à démolir et à reconstruire des annexes en façade arrière, à réaliser des travaux structurels intérieurs ainsi qu'à mettre en conformité la mise en peinture de la façade avant;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et 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, en ce que la demande propose des modifications esthétiques visibles depuis l'espace public, à savoir le réaménagement de la zone de recul, la peinture de la façade et le remplacement des châssis;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/12/2018 : dépôt de la demande;

08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/03/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le bien est situé sur la place Vanderelst, la façade de l'immeuble participe de la cohérence esthétique et stylistique du lieu;
- L'immeuble mitoyen de gauche et les quelques immeubles attenants à celui-ci sont en rupture de style et gabarit par rapport au reste de la place, dont ils ne constituent pas une référence;

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

- aménager un emplacement de stationnement privatif en creusant une rampe d'accès dans la zone de recul, en perçant une baie dans le mur de l'entresol / cave et en y plaçant une porte de garage sectionnelle en PVC de teinte anthracite;
- placer un plancher un niveau du bel étage dans le hall d'entrée et construire un escalier extérieur en pierre bleue dans la zone de recul;
- installer une nouvelle porte d'entrée et des châssis en PVC gris anthracite;
- démolir des annexes existantes construire une annexe au rez-de-chaussée et premier étage en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle;
- mettre en conformité la peinture de la façade principale, initialement en briques apparentes, en blanc;

Considérant que la demandeur de permis sollicite la dérogation suivante :

- Titre VIII, article 3 du Règlement Régional d'Urbanisme : « Tout parking privé est conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment. A cet égard, la rampe de sortie des parkings présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement. », en ce que la rampe de parking dans la zone de recul présente une pente de 18%;

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

- le réaménagement du hall d'entrée permet la création d'une cave au demi sous-sol et améliore le confort du bel étage par le gain de surface utile de plein pied;
- l'escalier extérieur dans la zone de recul s'intègre à l'environnement direct où d'autres immeubles disposent également d'escaliers de même type, mais la finition se doit d'être qualitative et en adéquation avec les caractéristiques esthétiques du voisinage (l'espace sous la paillasse doit être fermé à l'aide d'une maçonnerie faite de briques de parement ou de pierre, ou fermé à l'aide d'une cloison munie d'une porte permettant d'utiliser l'espace à des fins de rangement, les marches doivent être recouvertes d'un revêtement en harmonie avec le reste de la façade, à déterminer avant délivrance du permis);
- toutefois, l'escalier est implanté sur la mitoyenneté de gauche, ce qui impacte la zone de recul du voisin, il y aurait lieu d'écarter cet escalier de minimum 38cm de la mitoyenneté afin de ménager un dégagement visuel au bénéfice de la zone de recul du voisin;
- l'aménagement d'un garage privatif à l'entresol cave et la création de la rampe d'accès ne sont pas souhaitables :
 - car la dérogation à l'article 3 du titre VIII du RRU est importante et l'existence de telles situations similaires antérieures au RRU ne justifie pas de multiplier de tels aménagements,
 - car la capacité de parking sur l'espace public s'en trouverait amoindrie,
 - car la façade d'origine va s'en trouver modifiée dans ses proportions,
 - car la place Jean Vander Elst, que le plan régional d'affectation du sol situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, est caractérisée par la présence de zones de recul plantées qui participent pleinement à l'agrément visuel de l'espace public et cette particularité doit être maintenue et encouragée;
- il est à noter que l'utilisation actuelle de la zone de recul en emplacement de parking privatif est une situation non conforme car non couverte par un permis d'urbanisme et qu'il est nécessaire d'envisager la remise en état des lieux, à savoir un jardin planté en pleine terre avec fermeture à l'aide d'une clôture implantée à l'alignement et en harmonie avec son environnement;
- la façade, originellement en brique apparente, a été repeinte en blanc, les châssis remplacés par des châssis en PVC bleu foncés sans que cela n'ait été couvert par un permis d'urbanisme, la proposition actuelle pérennise la mise en peinture de la façade et propose le remplacement des châssis bleus par des châssis en PVC anthracite, ce qui est autorisable car esthétiquement cohérent, à condition que le cintrage des arcs surmontant les baies des fenêtres soient respectés dans le tracé des châssis;
- l'annexe sur deux niveaux en façade arrière est destinée à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison, les gabarits proposés sont conformes aux réglementations en vigueur;

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

- ne pas créer de parking privatif et réaménager la zone de recul en jardin planté avec fermeture à l'alignement à l'aide d'une clôture s'harmonisant avec les caractéristiques esthétiques de la façade;
- fermer l'espace sous la paillasse de l'escalier extérieur à l'aide d'une maçonnerie faite de briques de parement ou de pierre, ou le fermer à l'aide d'une cloison munie d'une porte permettant d'utiliser l'espace à des fins de rangement;
- proposer, pour l'escalier extérieur, un revêtement en harmonie avec le reste de la façade;
- écarter cet escalier de minimum 38cm de la mitoyenneté afin de ménager un dégagement visuel au bénéfice de la zone de recul du voisin;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'il s'agit toujours de rénover une maison unifamiliale existante;
- d'être accessoires en ce qu'une partie de la demande est effectivement rencontrée et que les précisions portent sur des modifications esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement du garage n'est pas souhaitable;

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 conditionnel 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 13/03/2019
objet n°02

Dossier 16-44230-2018 - Enquête n°217/18 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur Olivier Neufkens

Situation : Rue Zeecrabbe 45

Objet : agrandir une maison unifamiliale, l'isolation de la façade arrière, mettre en conformité la terrasse sur pilotis et l'agrandir

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44230-2018 introduite le 25/02/2019 par Monsieur Olivier Neufkens, modifiée en application de l'article 126/1 al. 4 du CoBAT, le 19/02/2019 et visant à agrandir une maison unifamiliale, à poser une isolation sur la façade arrière, ainsi qu'à mettre en conformité la terrasse sur pilotis tout en l'agrandissant, sur le bien sis rue Zeecrabbe, 45;

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

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

- 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 en ce que la profondeur de la maison dépasse les deux maisons mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11 au 03/12/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La façade de la maison n°43 est en retrait de 2 mètres par rapport à la maison n°45, de sorte que la suppression de la haie sur 2 mètres et le remplacement par un mur augmente l'effet d'enfermement et supprime de la verdure;*
- *Vu le relief, la terrasse à l'arrière du n°43 est en contre bas de 60 cm par rapport à celle du n°45;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/09/2018 : dépôt de la demande;

09/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/11/2018 au 03/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/12/2018 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable unanime conditionnel;

19/02/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- Il est proche d'équipements et d'un noyau commercial;
- Dans ce quartier, la rue Zeecrabbe est à sens unique vers l'avenue De Fré, la demande en stationnement est importante, notamment en raison de la présence, à proximité, d'équipements (école, ambassade);
- La maison n°45 (16-15201-1950) sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale, de gabarit R+2 à toiture plate, composée sur plan de 2 pièces en enfilade pour la travée de gauche, avec balcon et escalier menant au jardin en situation de droit. La travée de droite est un peu plus profonde et dépasse la profondeur de la maison de droite (n°43);
- Cette maison sur laquelle porte la demande est de dimension modeste (45 m² par étage) pour un programme de 3 chambres, dont la 3^{ème} chambre est petite et étroite;

- Le rez-de-chaussée est affecté au garage et aux locaux de services, sur une profondeur constante sur la largeur de la parcelle;
- Une terrasse sur pilotis a été construite sans permis d'urbanisme par le propriétaire précédent, sur une profondeur de 2,30 mètres, ce qui permet d'y placer une table, dépassant la profondeur de la construction de droite. Un pare-vue en bois sépare cette terrasse de la maison de droite;
- Le bâtiment de gauche (n°47) a été transformé et agrandi (permis d'urbanisme n°40406-2012). La terrasse au 1^{er} étage doit être pourvue de deux zones latérales plantées afin de respecter le Code civil;
- La maison de droite (n°43) a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-41773-2014 autorisant la réalisation d'une terrasse au niveau du 1^{er} étage, tout en en conservant la haie mitoyenne comme pare-vue;
- Les jardins sont profonds et orientés au Sud / Sud-Est et présentent une pente descendante vers le Sud. Ils sont séparés par des haies. Des arbres sont présents en fond de parcelle, cachant le parking du grand magasin à l'enseigne Delhaize situé avenue De Fré;
- La façade arrière est bardée d'ardoises artificielles de ton blanc;

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

- L'agrandissement des étages à la même profondeur que celui du rez-de-chaussée;
- La mise en conformité de la terrasse et son extension de 1 mètre;
- Le déplacement de l'escalier de jardin contre un nouveau mur mitoyen côté gauche;
- L'isolation de la façade arrière et du mitoyen de gauche dépassant;

Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité la considération générale suivante :

- La demande améliore la qualité du bâti vers l'intérieur de l'îlot;

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

- en matière de programme :
 - le 1^{er} étage est affecté au lieu de séjour, les murs porteurs sont démolis à l'arrière pour créer un bel espace ouvert sur la terrasse illicite;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la profondeur de la maison dépasse de 1,55 mètre celle de gauche et entraîne la rehausse du mitoyen. La situation n'est pas modifiée par rapport à la maison de droite;
 - la terrasse est prolongée de 1 mètre par rapport à la situation illicite, ce qui dépasse de 1 mètre la profondeur de la terrasse de gauche (n°47) et de plus de 1 mètre la haie séparative de droite;
 - la terrasse et le pare-vue ont un impact sur l'ensoleillement de la maison de droite. L'augmentation de la profondeur de la terrasse de 1 mètre augmente cet impact, l'ensemble dépassant de plus de 6,00 mètres la profondeur de la maison de droite;
 - le permis d'urbanisme portant sur la réalisation de la terrasse du n°43 a permis de conserver la haie séparative : *l'escalier hélicoïdal en prolongation de la terrasse du côté gauche de la parcelle et à un distance telle de la mitoyenneté (minimum 1,20m) qu'elle préserve l'importante épaisseur de la haie existante;*
 - l'escalier est situé contre la mitoyenneté de gauche, ce qui impose également de réaliser une paroi. L'escalier existant est décalé ce qui permet de conserver la haie;
 - il y avait dès lors lieu de réduire l'impact de la terrasse vis-à-vis de la maison de droite moins profonde;
 - le châssis de la chambre du 2^{ème} étage est entouré d'ébrasement dépassant la profondeur de la façade arrière, cadrant la vue vers le jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la haie présente à droite de la parcelle permet une bonne intimité entre les maisons et doit être conservée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - l'isolation de la façade arrière, enduit de ton blanc, ce qui se marie parfaitement avec la nouvelle maison de gauche;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- L'extension porte la profondeur de la maison à celle du rez-de-chaussée, ce qui ne modifie pas le volume bâti vis-à-vis de la maison de droite, l'extension la dépasse de 1,55 mètre, la dérogation est mineure;
- La terrasse est étendue de 1 mètre, le pare vue dépassant ainsi de plus de 6 mètres la profondeur de la maison de droite et portant préjudice à l'ensoleillement de cette maison (orientation Est). Il y a lieu de limiter la terrasse à la travée de gauche, à 1,90 mètre de la mitoyenneté de droite, en démolissant la partie de droite;
- Le déplacement de l'escalier contre la limite de gauche de la parcelle a un impact sur l'ensoleillement de la maison de gauche. Il y a lieu de placer à 1,90 mètres des limites latérales de la parcelle;

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

- Compléter le plan avec les aménagements des 2 terrasses voisines (profondeur, escalier, haie,...);
- Maintenir la profondeur de la terrasse existante, sans dépasser celle de gauche;
- Maintenir la haie de droite et supprimer le pare vue;
- Réaliser un recul planté par rapport à la terrasse de gauche, conformément au permis d'urbanisme n°16-40406-2012;
- Déplacer l'escalier à sa position existante afin de conserver la haie,

Considérant que la demande modifiée propose les actes et travaux suivants :

- Un redimensionnement de la terrasse sur une profondeur de bâtisse dérogeant légèrement au RRU (50 centimètres) ;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- La modification de la demande en ce sens est motivée par :
 - le souhait de pouvoir installer une table sur la terrasse, ce pour quoi la dimension minimale et fonctionnelle nécessaire entraîne cette légère dérogation;
 - l'existence, dans ce tronçon d'îlot, d'autres maisons dont la profondeur est plus importante;
 - le retrait de la terrasse de la maison voisine de droite par rapport au mur mitoyen et dès lors l'absence de perte d'ensoleillement;
 - la faible utilisation de la terrasse du 1^{er} étage de la maison voisine de gauche, vu l'organisation interne de cette maison qui dispose également une terrasse située au niveau du jardin;
 - l'existence de terrasses au bel étage des autres maisons de cette typo-morphologie;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la profondeur minimale de la terrasse en vue de son utilisation au niveau du séjour et permettant d'y installer une table entraîne le maintien d'une dérogation limitée à 50 cm;
 - la dérogation est mineure et répond à la typo-morphologie de cette maison bel étage;
 - afin de limiter les vues depuis et vers la terrasse du rez-de-chaussée de la maison de gauche, la demande propose de placer une palissade le long de la mitoyenneté;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la haie existante de droite est maintenue et sa hauteur peut être augmentée afin de respecter les vues entre les terrasses;
 - une palissade en bois est néanmoins proposée le long de cette haie. La haie va perdre un ensoleillement existant venant du Sud-Est et, de ce fait, va se développer plus difficilement. L'aspect verdurisé de l'intérieur de l'îlot s'en trouverait réduit, alors que la haie est dense et suffisante pour limiter les vues entre les parcelles et en préserver l'intimité;

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

- maintenir la haie de droite et renoncer à la palissade de ce côté de la parcelle le long de la terrasse;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la terrasse est maintenue;
- d'être accessoire en ce que la palissade ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la palissade réduit;

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/03/2019
objet n°03

Dossier 16-44377-2018 - Enquête n°16/2019

Demandeur : Madame Anne Sophie Lycops

Situation : Avenue d'Orbaix 34

Objet : construire une piscine extérieure et installer un abri de jardin

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44377-2018 introduite le 11/12/2018 par Madame Anne-Sophie Lycops, et visant à construire une piscine extérieure et à installer un abri de jardin sur le bien sis avenue d'Orbaix 34;

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°4 du 15-03-1954 - ANCIEN DOMAINE DE CARLOO (AVENUE D'ORBAIX) 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 au CoBAT :

○ application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°4 approuvé avant le 01/01/1981 : ANCIEN DOMAINE DE CARLOO (AVENUE D'ORBAIX) :

○ application de la prescription n°0.6 du PRAS,

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

○ 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° 4 A destination de la zone de jardin qui prescrit « *Espaces uniquement réservés à usage de jardin, de cours ou de terrasses, avec plantations d'agrément. Il n'est pas toléré de constructions secondaires, telles que garages, annexes ou autres dépendances* », en ce que la demande vise la construction d'une piscine et d'un abri de jardin,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2019 au 25/02/2019 inclus et :

○ l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/12/2018 : dépôt de la demande;

27/12/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

11/02/2019 au 25/02/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 29/01/2019 et précisant ce qui suit :

○ *Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.*

○ *Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.*

○ *Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+);*

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 composé de villas implantées en ordre ouvert et bâties en recul des alignements,

○ Dans ce quartier, l'avenue d'Orbaix permet le stationnement d'un seul côté. Le bâti y est homogène, les façades sont peintes en blanc, et les gabarits sont généralement de R+1+T,

- L'avenue en forme de « U » dessert des parcelles formant un petit îlot dont les jardins sont fort protégés et dépourvus de constructions secondaires, une seule piscine est présente dans cet îlot, étant située sur la propriété contiguë à gauche,
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une superficie de 1.030 m² et une profondeur de ± 50 mètres,
- La maison n°34 qui y est bâtie bénéficie d'un jardin dégagé en son centre et planté, notamment d'arbres, en périphérie,
- En façade arrière, en raison du relief de l'îlot, le jardin est situé un niveau plus haut, et la zone de recul est constituée d'un talus planté de part et d'autre de la maison, ascendant vers le niveau du jardin, situé au niveau de vie de la villa,
- La zone de recul est végétalisée et comporte un accès au garage situé au niveau de la voirie ainsi qu'un accès piéton qui permet de rejoindre l'étage de vie via un escalier extérieur,

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

- La construction d'une piscine et d'un abri de jardin servant de local technique,

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

- La demande est invisible de l'espace public, mais visible de l'ensemble des villas situées autour de l'îlot,

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

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la piscine est implantée à 4 mètres de la limite droite de la parcelle et à 4 mètres de la façade arrière, sur une longueur de 9 mètres et 3,50 mètres de largeur,
- la cabane de jardin, d'une emprise de 9 m², est située en fond de jardin, dans l'angle droit de la parcelle. Elle est destinée à abriter le local technique de la piscine (pompe de circulation de l'eau du bassin, filtre à sable,... et une pompe à chaleur), ce qui entraîne un bruit en continu,
- selon les explications données en séance, il n'est pas possible de mettre ces installations dans les caves de la maison étant donné qu'elle ne dispose de caves que sur la partie avant,

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

- la parcelle présentant une largeur de 20 mètres, le projet maintient une bonne part de jardin entouré d'une épaisse haie et est agrémenté de plusieurs arbres et arbustes,

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

○ En ce qui concerne les motifs d'enquête publique :

- application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (prescription générale 0.6. du PRAS motifs du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) requises dans le PPAS 4 :

- la piscine est implantée à proximité de la maison et à distance adéquate par rapport aux maisons riveraines,
- on observe la présence d'une piscine en fond de la parcelle de gauche,
- l'implantation particulière de la maison la plus proche du côté droit, sur la parcelle d'angle n'engendre pas de vis-à-vis direct du côté de la parcelle sur laquelle porte la demande et a permis de situer le dégagement optimal de son jardin au Sud-Ouest,
- l'aspect paysager et planté des limites séparatives de la parcelle protège l'intimité des jardins,
- la cabane de jardin est destinée à accueillir les installations techniques du bassin, ce qui engendre un bruit continu (fonctionnement des pompes). Il y a dès lors lieu d'enterrer ce local,

- application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas), dérogation à l'article 4 A du PPAS qui prescrit « *Il n'est pas toléré de constructions secondaires, telles que garages, annexes ou autres dépendances* » :

- La construction d'une piscine n'est en soi pas une construction secondaire en terme de volumétrie,
- Le local technique a une emprise limitée et est protégé par les haies mitoyennes et un arbre. Il sera peu visible,
- Vu la dimension de la parcelle, l'emprise limitée de 22%, le projet répond au bon aménagement des lieux et la construction d'une piscine peut être envisagée,
- Afin de protéger les riverains des bruits des pompes lors de l'occupation par beau temps des jardins, il y a lieu d'enterrer les installations techniques sous le cabanon et d'isoler celui-ci de manière thermique et acoustique,
- Il y a lieu de préciser la demande en complétant le plan d'implantation avec le raccord à l'égout du back wash, et de fournir le plan du cabanon et du local a enterré à l'échelle de 1/50°,

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

- Placer les installations techniques au sous-sol du cabanon,
- Compléter les plans en fournissant le plan du cabanon et du sous-sol à l'échelle 1/50°,
- Compléter le plan d'implantation avec le réseau d'égout reliant le back wash,
- La vidange annuelle du bassin doit être faite par camion-citerne, elle ne peut pas être faite via les égouts,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que le local technique doit être enterré,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit être précisée par rapport à ce local et le raccordement aux égouts;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Urban.brussels-DU s'abstient

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/03/2019
objet n° 04

Dossier 16-44305-2018 - Enquête n° 018/19

Demandeur : Monsieur Felix Duparc et Madame Noémi Robert

Situation : Square Van Bever 57

Objet : construire une extension arrière, réaménager l'intérieur et mettre en conformité l'existence de caissons à volets

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44305-2018 introduite le 23/10/2018 par Monsieur Félix Duparc et Madame Noémi Robert et visant à construire une extension arrière, réaménager l'intérieur, installer un abri de jardin et mettre en conformité l'existence de caissons à volets sur le bien sis square Van Bever, 57;

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 n° 3- Avenue VAN BEVER - approuvé par arrêté royal en date du 06/04/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'alinéa 3 qui prescrit "*Toutes les façades auront un revêtement extérieur en briques de parement et des garnitures en pierre blanche reconstituée. Les toitures, à versants, seront en tuiles rouges.*", en ce que le projet prévoit que l'annexe soit recouverte d'un bardage de type « Eternit »;
 - non-respect de l'alinéa 7 qui prescrit « *La construction d'annexes aux habitations est strictement interdite* » en ce que le projet propose une extension en façade arrière;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2019 au 25/02/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Observations :*
 - *manque de précision quant à la hotte de la cuisine, quant à son positionnement et hauteur prévue;*
 - *manque de précision quant aux descentes d'eau pluviale, positionnement ?*
- *Demandes :*
 - *Éviter de positionner la hotte de cuisine en sortie au-dessus de la toiture de l'annexe car risque de gêner la vue et d'apporter des nuisances d'odeurs;*
 - *Les descentes d'eau pluviale doivent rester discrètes;*
 - *Isoler acoustiquement le nouveau mur mitoyen;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/10/2018 : dépôt de la demande;

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

22/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/02/2019 au 25/02/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2019 : 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 essentiellement résidentiel, composé de maisons jumelées ou groupées et formant un ensemble homogène tant du point de vue des gabarits que de celui de l'architecture;
- les maisons qui composent le sont de petites tailles, composées sur plans à 2 pièces en enfilade, au sein desquelles le séjour présente une superficie de 32 m², cuisine comprise;
- la maison n°57 sur laquelle porte la demande est une maison à 3 façades, située à l'extrémité de droite d'un groupe de 3 maisons;
- la maison de gauche (n°59) est quant à elle de type 2 façades, avec façades-pignons, et bénéficie d'une véranda en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle et dont les parois latérales ne sont pas implantées sur la mitoyenneté conformément au Code civil;
- elle a fait l'objet d'une mise en conformité par le permis d'urbanisme n°16-42178-2015;
- la maison à l'extrémité de gauche du groupe de 3 maisons (n°61) possède également une extension sur toute la largeur de la parcelle sans avoir fait l'objet d'une autorisation préalable;

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

- La construction d'une extension en façade arrière avec un bardage en siding de type « ETERNIT » de teinte claire;
- Le réaménagement global du rez-de-chaussée et l'ouverture de baie dans des murs porteurs, à savoir deux baies au rez-de-chaussée au niveau de la façade latérale ainsi que la suppression d'un allège pour créer une porte-fenêtre vers le jardin;
- La suppression des volets saillants au rez-de-chaussée;
- La mise en conformité de l'aménagement d'une chambre dans les combles;
- La construction d'un abri de jardin de 6 m² en fond de parcelle et toiture plate à une hauteur de 2,20m;
- La mise en conformité de la présence de volets inscrits dans les baies de fenêtres;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette petite habitation en lui offrant une extension dans le prolongement du volume de la véranda de la maison mitoyenne;
- Le projet propose de ne pas réaliser une extension sur toute la largeur de la parcelle, de manière à être peu perceptible depuis l'espace public;
- Les aménagements intérieurs et la démolition d'une partie du mur porteur permettent de rendre les espaces davantage fluides entre eux;

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

- en matière de programme :
 - Le programme de maison unifamiliale est conservé;
 - Une chambre est aménagée sous la toiture : celle-ci déroge au RRU Titre II, article 3 en ce que sa superficie est de 8m² (au lieu de 9 m²) mais présente de belle qualité spatiale et des fenêtres de toit en suffisance, ce qui rend la dérogation acceptable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension s'implante conformément au Code civil (en mitoyenneté) et peut donc s'envisager tel que proposé;
 - En effet, bien que la véranda mitoyenne ait fait l'objet d'une mise en conformité, son implantation n'est pas conforme au Code civil et devra, ultérieurement, être construite dans les règles de l'art;
 - La hauteur de l'abri jardin se maintient en dessous de la hauteur des haies séparatives;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit le placement de galets sur la nouvelle plateforme de l'extension;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'abri de jardin se limite à une superficie de 6m² et peut s'envisager;
 - Les volets conservés dans le projet proposé sont inscrits dans les baies de fenêtres et peuvent être conservés;
 - La création des deux baies en façade latérale, au rez-de-chaussée, apportent une luminosité pour le salon et les matériaux et teintes prévus correspondent aux menuiseries existantes et maintenues;
 - Suite aux explications fournies en séance, la DEP en façade arrière est maintenue en lieu et place et prolongée pour reprendre les eaux de toiture de la nouvelle annexe. Des plans modificatifs devront être fournis ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :

- Plusieurs permis d'urbanisme ont été octroyés pour la création d'annexes au sein du Square Van Bever;
- En effet, on répertorie 5 dossiers à des époques différentes et introduits après l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol n°3 (1954) :
 - a) n°21-- dossier 16-37060-2005: véranda en façade arrière;
 - b) n°24 - dossier 16-35116-2001: véranda en façade arrière;
 - c) n°73 - dossier 16-26688-1972: annexe;
 - d) n°32 - dossier 16-22088-1961: annexe;
 - e) n°13 - dossier 16-21773-1961: annexe;
 - f) n°02 - dossier 16-41479-2011: annexe;
- Le projet d'annexe d'un seul niveau s'inscrit dans le profil de l'annexe de la maison voisine, et n'est pas de nature à présenter un impact important sur la cohérence du bâti du lieu. L'unité architecturale du quartier est en conséquence maintenue et l'esprit du PPAS conservé;
- Par contre, le matériau proposé ne peut s'envisager. En effet, celui-ci est peu qualitatif et il y a lieu d'unifier l'ensemble bâti en proposant un bardage en bois identique au bardage existant sur le pignon (partie supérieure de la façade) de la maison mitoyenne, et ce afin de conserver un ensemble harmonieux et cohérent ;

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

- Intégrer la position définitive pour la descente d'eau pluviale ;
- modifier le matériau prévu pour les extensions (cuisine et abri de jardin) : prévoir un bardage en bois identique à celui présent sur le pignon de la maison mitoyenne;

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 matériaux de bardage et de corriger une position prévue pour une DEP;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit proposer une cohérence au niveau des matériaux;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/03/2019
objet n°05

Dossier 16-44378-2018 - Enquête n° 22/2019

Demandeur : Monsieur et Madame HAFSIA Karim et FRANCKLIN Nathalie

Situation : Moensberg 51

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44378-2018 introduite le 11/12/2018 par Monsieur et Madame Karim Hafsia et Nathalie Francklin et visant à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Moensberg, 51;

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° 46bis - FOND DE CALEVOET - AGRBC du 17/10/1996, et y déroge;

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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 0.B.n - largeur des annexes contiguës;
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - art.4 : profondeur de la construction;
 - art. 6 : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2019 au 25/02/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/12/2018 : dépôt de la demande;

23/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/02/2019 au 25/02/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et à l'alignement, le long du Moensberg;
- Le bien comporte un volume principal (R+1+toiture à versants) et des constructions annexes, à l'instar des habitations voisines;
- La façade avant présente de belles qualités architecturales et patrimoniales, typiques de l'ensemble bâti du quartier;
- Le jardin paysager est orienté à l'Ouest;

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

- Le projet vise à transformer une maison unifamiliale et à l'aménager sur base du concept de la maison « kangourou », permettant de faire cohabiter des personnes dans des parties distinctes d'un même logement de manière à permettre à chacun de vivre suivant des modes de vie différents;
- Dans le cas présent, il s'agit de parents souhaitant offrir son indépendance à un enfant porteur de handicap, tout en gardant un lien de proximité;

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

- L'habitation se compose donc de deux parties occupant chacune deux niveaux. Elles partagent l'entrée commune, la cage d'escalier et la buanderie. Elles sont séparées par des murs et des étages, pour garantir l'intimité des occupants et conserver autant que possible leur vie privée;
- Les transformations visent à augmenter l'espace habitable, à revoir la distribution des locaux et à retravailler le rapport au jardin en façade arrière. Le projet prévoit notamment :
 - La démolition des annexes à l'arrière;
 - Le recul de la façade arrière aux rez-de-jardin et rez-de-chaussée;
 - La construction d'une nouvelle annexe au rez-de-jardin, surplombée par une terrasse pour offrir un espace extérieur à la première unité;
 - L'augmentation du volume grâce à la démolition puis rehausse de la toiture - la nouvelle toiture suit le profil du voisin le plus haut (n°49 Moensberg);
 - La création d'une terrasse au 1^{er} étage pour offrir un espace extérieur à la seconde unité;
 - La création d'une lucarne à l'arrière pour augmenter la surface habitable du 2^{ème} étage;
 - Diverses démolitions intérieures pour redistribuer les locaux;
- Chaque partie comporte donc une cuisine, un salon/salle à manger, une ou deux chambres, une salle de bain et un espace extérieur;
- La modification du volume de la maison nécessite la rehausse des murs mitoyens à plusieurs endroits : la construction des nouveaux volumes à l'arrière nécessite la rehausse des deux murs mitoyens, du côté du n°49 et du n°53, alors que la rehausse de la toiture nécessite celle du côté du n°53;
- Afin de se conformer au Code civil en termes de vues sur les fonds voisins, le projet prévoit la rehausse du mur mitoyen du côté n°49 au rez-de-chaussée pour éviter, depuis la terrasse, les vues directes chez le voisin;
- La problématique des vues sur les fonds voisins depuis la terrasse du 1^{er} étage est résolue grâce à la création de deux zones de retrait de 1,90 mètre de part et d'autre de la terrasse;

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

- en matière de programme, le projet conserve l'organisation de la maison unifamiliale, en lui offrant davantage d'espaces en contact avec le jardin situé en contrebas;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet propose une rehausse de la toiture de la maison, de sorte à pouvoir conserver ses caractéristiques patrimoniales en façade avant. Les extensions sont plus conséquentes en façade arrière, notamment par la construction d'annexes sur 2 niveaux et par la rehausse du versant de toiture. L'escalier extérieur se situe à moins de 1,90 mètre de la limite mitoyenne, il ne se conforme dès lors pas au Code civil. Il nécessitera donc l'établissement d'une servitude de vue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet tire davantage parti des qualités paysagères du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le bien ne dispose pas de garage privatif et ce tronçon de rue ne permet pas le stationnement en voirie le long de la maison;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet ne porte pas atteinte aux installations existantes, lesquelles sont maintenues;

Considérant que par rapport aux prescriptions du RRU - Titre 1, chapitre 2, article 4 - Hauteur sous plafond :

- Les plans disponibles en archives indiquent que la cuisine du rez-de-jardin présente une hauteur sous plafond de 2,40m, or une cuisine est considérée comme une pièce habitable. Le fait d'y aménager une chambre ne déroge donc pas au règlement régional d'urbanisme;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - La largeur de l'annexe déroge aux prescriptions de l'article n. du PPAS.
 - D'une largeur de 4,36 mètres - escalier extérieur compris - elle dépasse les 6/10^{ème} (3,63 mètres) de largeur de façade (6,05 mètres) autorisés par le PPAS;
 - Il faut noter que la largeur de l'annexe hors escalier n'est que de 3,56 mètres, ce qui est relativement raisonnable et permet d'intégrer le projet dans son environnement bâti et dans une composition structurée de cette façade arrière;

- En ce qui concerne les dérogations à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Le projet se base sur la règle de la limite des 3 mètres par rapport au voisin le moins profond côté n°53, mais il déroge au règlement régional d'urbanisme au niveau du profil mitoyen du côté du n°49;
 - En effet, il dépasse le profil mitoyen le plus profond, mais ne n'engendre aucun impact envers le n°49. La dérogation, peut dès lors se concevoir;
 - Il faut noter que le projet améliore la situation puisque la profondeur de la nouvelle annexe est inférieure à celle des diverses annexes existantes environnantes;

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/03/2019
objet n° 06

Dossier 16-44076-2018 - Enquête n° 017/19

Demandeur : Madame Delphine VOLANT

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 144

Objet : agrandir un immeuble à appartements avec l'ajout d'un logement en penthouse

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44076-2018 introduite le 20/06/2018 par Madame Delphine Volant et visant à agrandir un immeuble à appartements avec l'ajout d'un logement en penthouse sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel, 144;

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°6 - hauteur de toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que l'extension prévue en toiture arrière dépasse la hauteur du profil de toiture du bâtiment mitoyen n°146;

○ non-respect de l'article n°6 - lucarne qui prescrit "*le profil de la toiture ne peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes*", en ce que la lucarne, en façade avant, dépasse de plus de 2m le profil de la toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2019 au 25/02/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/06/2018 : dépôt de la demande;

13/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/11/2018 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/02/2019 au 25/02/2019 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 17/08/2018 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 est essentiellement résidentiel, bâti de maisons unifamiliales ou de petits immeubles en mitoyenneté, implantés en recul;

○ L'avenue est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB;

○ Les façades des immeubles de l'avenue Carsoel sont soit en briques, soit en revêtement clair (pierre ou enduit);

○ Le bâtiment sur lequel porte la demande est situé le long de l'avenue Jean et Pierre Carsoel, dans le tronçon compris entre l'avenue Georges Lecointe et l'avenue Louis Thévenet, non loin du croisement que forme l'avenue avec la rue Basse;

○ Les jardins sont peu profonds, en raison de l'angle aigu que forme l'avenue avec la rue Basse;

- La maison n°144 sur laquelle porte la demande :
 - a été construite fin des années 40 (permis d'urbanisme n°16-14370-1949);
 - présente un gabarit R (en bel-étage) + 2 et toiture plate;
 - a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour rénovation d'un immeuble a appartements existant sous la référence 16-38516-2010 qui a été classé sans suite;
- Les plans de la situation de droit se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - Le garage, trois caves, un local de cave à charbon et un local technique de compteurs et de rangement des vélos accessible via la rue et l'accès vers le garage;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur un hall menant à un grand escalier;
 - L'accès à l'appartement 1, avec le hall d'entrée qui dessert une chambre, située en façade avant, les locaux sanitaires et la cuisine et salle-à-manger situés en façade arrière;
 - Depuis la cuisine, un accès vers une petite terrasse comprise dans le plan de façade arrière;
 - 1^{er} et 2^{ème} étages :
 - Les accès aux appartements 2 et 3 avec le hall qui dessert deux chambres, situées en façade avant, les locaux sanitaires et la cuisine et salle-à-manger situés en façade arrière;
 - Depuis la cuisine, un accès vers une petite terrasse comprise dans le plan de façade arrière;
- Dans la situation de fait :
 - Le garage a été agrandi en profondeur;
 - Le plan des caves a été légèrement modifié;
 - La cave à charbon a été transformée en bureau;
 - Un accès, avec baie vitrée, a été créé depuis ce nouveau bureau vers le jardin;
 - Au rez-de-chaussée, une trémie a été percée pour un installer un escalier menant au bureau;
 - Également au rez-de-chaussée, une terrasse en bois sur pilotis a été créée , étant accessible depuis la cuisine;
 - Les appartements aux 1^{er} et 2^{ème} étages ont subi des modifications structurelles : les cuisines ont été ouvertes sur le séjour et les baies depuis le hall ont été agrandies;
 - Les menuiseries en façade avant, y compris la porte d'entrée et la porte de garage ont été changés, très récemment, par du PVC de teinte blanche, les divisions des châssis ont cependant été maintenus;
 - Les ferronneries blanches ont été peintes en noir;
- La maison mitoyenne située à droite (n°146) présente un gabarit bel étage+2+T;
- Le terrain de gauche est actuellement non bâti mais une demande de permis d'urbanisme est en cours pour la construction d'un immeuble à appartements (permis d'urbanisme n°16-43570-2017);

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

- La construction d'un nouvel étage au-dessus d'une toiture plate existante :
 - avec toiture mixte, à savoir plate et en pente avec lucarne;
 - bardée de panneaux de type « Equitone » pour les parties verticales;
 - en ardoise artificielle (ton gris anthracite) pour les toitures à versants et;
 - dont les châssis proposés sont en aluminium de ton gris;
- La démolition de la terrasse sur pilotis et en bois au rez-de-chaussée;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité de divers travaux structurels au sein d'un immeuble existant, du remplacement des châssis en bois et des portes d'entrées et de garage, par des ensembles en PVC, et d'autre part la rehausse d'un étage de ce même immeuble, afin de créer un logement supplémentaire;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Aux sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage, la situation de fait reste inchangée, sauf pour la terrasse arrière en bois, sur pilotis, au rez-de-chaussée, qui est démontée;
 - 3^{ème} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à l'appartement 4;
 - L'entrée se fait sur un petit dégagement avec vestiaire et WC;
 - L'espace de vie est séparée du dégagement par une porte coulissante;
 - L'espace de vie se compose d'une cuisine avec salle-à-manger et d'un séjour;
 - La chambre est directement accessible via l'espace de vie;
 - Une salle-de-bain est accessible via la chambre;

- Une terrasse est accessible via, l'espace de cuisine et salle-à-manger et se situe au-dessus de la toiture existante de l'immeuble;

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

- en matière de programme :
 - considérant que les logements existants sont déjà confortables, la création d'un duplex aux niveaux 3 et 4 tendrait à créer une très grande unité, pour une famille mais difficilement accessible au regard du niveau, dès lors la création d'un 4^{ème} logement est envisagé;
 - le nouveau logement présente un plan de qualité et des surfaces répondant aux normes minimales d'habitabilité;
 - les circulations sont réduites au strict minimum, dégageant de cette manière le plus d'espace pour les locaux habitables;
 - cependant les locaux communs, suite à l'ajout d'un nouveau logement, doivent proposer des surfaces de qualités et des locaux facilement accessibles;
 - en effet il existe actuellement uniquement 3 caves de très petites dimensions, le local vélo propose une dimension pour environ 3 ou 4 vélos;
 - suivant les explications données en séance, l'existence d'une buanderie commune dans la prolongation du garage existant est maintenu;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse, telle que prévue, induit une dérogation à l'article 6, Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, par rapport au bâtiment mitoyen de droite, le futur bâtiment de gauche, ne pouvant être pris en compte étant donné que son permis n'a pas encore été délivré et que de ce fait, sa construction n'a pas encore pu être entamée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les abords extérieurs, zone de recul et zone de jardin, restent inchangés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la situation reste inchangée et le bâtiment conserve un emplacement de parcage;
 - étant donné la configuration de la situation existante, la création d'un emplacement supplémentaire n'est pas possible mais un local de rangement pour vélos, existant et de dimensions suffisante pour uniquement 4 vélos et facilement accessible depuis l'avenue, est maintenu;
 - cependant afin de répondre aux exigences environnementales, il est demandé que le local vélo puisse reprendre une unité de vélo par unité de chambre;
 - l'avenue est parcourue par la ligne de tram 92 de la STIB et le terminus de la ligne de tram 97 se situe à 200 mètres du projet;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les nombreuses toiture plates devraient être traités en toiture verte extensives afin de temporiser le rejet des eaux de pluies dans les égouts et permettrait d'offrir une finition esthétique;
- en matière de traitement des façades :
 - Il est prévu en façade avant une toiture en ardoises artificielles et une lucarne en revêtement zinc;
 - A l'arrière, la toiture en pente est également en ardoise artificielles et le volume en toiture plate en bardage de type « Equitone »;
 - Tous les châssis de ce nouvel étage sont en aluminium;
 - L'ensemble de tout le volume, y compris les menuiseries est de teinte gris anthracite;
 - Considérant la typologie de la façade avant existante, la tonalité et les matériaux prévus, peuvent être envisagés, à partir du moment où la lucarne est prévue en recul par rapport au plan de façade;
 - En façade arrière, les matériaux envisagés ne soulèvent aucune objection;
 - Le remplacement, dans la situation de fait, très récemment, des menuiseries bois, en façade avant, s'est fait dans le respect des divisions et des tonalités existantes de droit;
 - La porte d'entrée, également remplacée, présente des caractéristiques cohérentes avec l'ensemble de la façade;
 - Le remplacement de la porte de garage simplifie quelque peu les éléments de décors de la façade existante mais elle reste cohérente et peu visible étant donné sa situation en sous-sol;
 - La mise en peinture des ferronneries, en teinte noire, ne soulève aucune objection et gardent toute leur cohérence;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La terrasse au 3^{ème} étage respecte le Code civil en matière de servitudes de vues en respectant les reculs d'1,90m par rapport aux mitoyennetés;
 - Cette terrasse reste à bonne distance (environ 25-30m) des bâtiments au niveau de la rue Basse;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la nouvelle toiture, au niveau de la façade arrière, présente une forme hybride, toiture en pente à l'avant avec l'adjonction d'une lucarne, toiture en pente le long de la mitoyenneté de droite sur une largeur de 1.90 mètres et le solde en toiture plate et aligné sur l'hypothétique gabarit futur de l'immeuble qui sera construit à gauche, n°142 (demande de permis d'urbanisme actuellement au stade de l'instruction);
 - la partie en toiture plate, dépasse, et ce de plus de 3 mètres, le profil de toiture du bâtiment mitoyen de droite (n°146) et le recul par rapport à ce bâtiment reste en-deçà des 3 mètres autorisés afin de ne pas constituer de dérogation;
 - l'impact en matière de prise d'ensoleillement sur le bâtiment mitoyen de droite sera uniquement en début de matinée et reste limité étant donné le recul de 2 mètres prévu;
 - Considérant, le profil et gabarit similaire de construction, en cours de demande de permis d'urbanisme pour le n°142, l'impact reste dès lors fortement limité;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - en reculant la lucarne, située en façade avant, elle ne serait plus en dépassement de plus de 2 mètres de la projection du plan de toiture et permettrait par ailleurs de maintenir une lisibilité indépendante de la façade existante;

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

- prévoir la lucarne, située en façade avant, en recul de la distance nécessaire afin de supprimer la dérogation à l'article 6 concernant le dépassement de 2m de la projection de la toiture ;
- traiter les toitures plates en toitures vertes extensives;
- améliorer la situation au sous-sol afin de répondre aux prescrits du RRU ainsi qu'au bon aménagements des lieux et pour ce faire :
 - offrir un local vélo pour au moins 6 vélos et facilement accessible ;
 - maintenir une buanderie commune ;
 - créer au moins 4 caves privatives ;
 - maintenir un local entretien ;

compléter, pour ce faire, le plan de la situation projetée avec disposition et dénomination de tous ces locaux ;

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 la lucarne en façade avant;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne doit répondre aux prescrits du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, article 6 (hauteur de toiture), pour la partie arrière de la toiture, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/03/2019
objet n° 07

Dossier 16-44274-2018 - Enquête n° 20/2019

Demandeur : B.V.B.A. MVRO MAKERS VAN RETAIL OMGEVINGEN - Madame Jolanda Zwaan

Situation : chaussée de Waterloo, 1070

Objet : le changement d'utilisation d'un commerce en une pizzeria avec la possibilité d'y consommer sur place et l'installation de panneaux publicitaires

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44274-2018 introduite le 04/10/2018 par la B.V.B.A. MVRO MAKERS VAN RETAIL OMGEVINGEN - Madame Jolanda Zwaan, et visant le changement d'utilisation d'un commerce en une pizzeria avec la possibilité d'y consommer sur place et l'installation de panneaux publicitaires sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1070;

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

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

- motifs inhérents 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 :
 - art. 11 - aménagement de la zone de recul;
 - application de l'article 153, §2 al. 2&3 du CoBAT : demande de dérogation Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de d'esthétique :
 - art. 15 - cheminées;
 - art. 22 - intégration des dispositifs d'enseignes;
 - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2019 au 25/02/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/10/2018 : dépôt de la demande;

03/12/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/02/2019 au 25/02/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2019 : 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 commerce-logement,
- Dans ce quartier, la chaussée (RN 5) est passante, empruntée par différentes lignes de bus, et constitue une entrée de ville depuis Waterloo;
- À l'origine, le n°1070 est implanté en recul comme les maisons de gauche,
- Le permis d'urbanisme 16719 portant sur le n°1070 vise l'agrandissement du commerce vers la chaussée,
- Les immeubles n°s1068 et 1070 (sur lequel porte la demande) ont été regroupés par le propriétaire,

- Le bien comporte un commerce au rez-de-chaussée et un logement à l'étage, lequel dispose d'une entrée distincte;
- La zone de recul présente un aménagement paysager peu qualitatif;

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

- L'aménagement d'un commerce HoReCa (pizzeria préparation et vente à emporter) ainsi qu'une partie pour la consommation sur place;
- La pose d'enseignes publicitaires;
- L'aménagement d'emplacements de stationnement pour les livraisons (2 roues) dans la zone de recul;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs du développement commercial de cet axe structurant;

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

- en matière de programme, le projet est compatible avec les commerces et habitats environnants;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit dans la configuration volumétrique existante. Toutefois, la nature du commerce nécessite l'installation d'équipements techniques relativement conséquents;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet présente peu d'intérêt en ce qui concerne l'aménagement paysager de la zone de recul, ce qui ne peut se concevoir, vu l'implantation en retrait, et dès lors, l'importante visibilité de l'immeuble le long des perspectives de la chaussée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble ne dispose pas d'emplacements de stationnement, et la zone de recul n'est pas aménagée de manière paysagère, ce qui pourrait tendre à une altération des perspectives visuelles de par un stationnement non contrôlé de la clientèle;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 153, §2 al. 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) - Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de d'esthétique :
 - art. 15 - cheminées :
 - le dispositif de cheminée principal est implanté le long de la façade arrière et au droit de la fenêtre du logement, ce qui ne peut se concevoir. Toutefois ce dispositif est accompagné d'une fiche descriptive stipulant que l'installation est non bruyante et rejettera les odeurs à 3 mètres de hauteur au-delà du faîte;
 - art. 22 - intégration des dispositifs d'enseignes :
 - en façade latérale, le dispositif est implanté au niveau de l'étage, ce qui peut s'envisager compte tenu du contexte urbanistique, de l'implantation en recul du bâtiment et du développement du pignon aveugle le long de cet espace structurant;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Compte tenu du développement commercial de cette parcelle et des besoins d'emplacements de stationnement temporaire, il serait envisageable d'aménager 1 emplacement de parking pour les livraisons et de prévoir un aménagement paysager qualitatif et arbustif pour l'ensemble de cette zone;
- En ce qui concerne l'application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
 - Le projet s'inscrit dans le développement commercial de cet axe structurant de la chaussée de Waterloo et vient compléter l'offre en matière d'HoReCa;
 - L'aménagement tel que présenté est compatible avec le logement implanté à l'étage de l'immeuble;

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

- présenter l'aménagement paysager de la zone de recul, comportant des espaces de pleine terre et des plantations arbustives + 1 arbre, en y intégrant les emplacements de stationnement pour les véhicules 2 roues (pour les livraisons) et en y plaçant une séparation physique de sorte à ne pas permettre le stationnement de voitures. Intégrer également des dispositifs pour les poubelles;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage respectueux de son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

Les dérogations au RRU et au RCU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/03/2019
objet n° 08

Dossier 16-44332-2018 - Enquête n° 023/19

Demandeur : Monsieur Baudouin Havaux

Situation : Rue Stanley 67

Objet : dans une maison unifamiliale, construire une annexe au rez-de-chaussée arrière, créer une terrasse au 1^{er} étage arrière et mettre en conformité une terrasse au 2^{ème} étage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44332-2018 introduite le 15/11/2018 par Monsieur Baudouin Havaux et visant, dans une maison unifamiliale, à construire une annexe au rez-de-chaussée arrière, à créer une terrasse au 1^{er} étage arrière et à mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse située au 2^{ème} étage, sur le bien sis rue Stanley, 67;

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

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

- 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°, qui prescrit que : "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*
 - *ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;*
 - *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 l'annexe projetée dépasse de 3,40 mètres la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2019 au 25/02/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La terrasse au premier étage en façade arrière serait de nature à porter atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot;*
- *La baie donnant depuis la salle de bain en mezzanine produirait une vue oblique non conforme au Code civil;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/11/2018 : dépôt de la demande;

23/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/02/2019 au 25/02/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2019 : 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 caractérisé par une typologie d'îlot fermé, comportant des jardins privatifs et quelques constructions en intérieur d'îlot;
- Le style architectural dominant dans les environs est éclectique, avec quelques immeubles d'inspiration moderniste des années '60 ou contemporains;
- Le bien faisant l'objet de la demande est un immeuble unifamilial qui présente la particularité d'avoir un rez-de-chaussée constitué d'un seul grand espace faisant office de garage et d'accès vers le bâtiment en intérieur d'îlot affecté en logement;

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

- La construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble à front de voirie en vue d'y aménager une pièce d'habitation sous la forme d'un logement d'appoint comportant une cuisine, une salle de bain en demi niveau et une pièce de séjour;

o La construction d'une terrasse au premier étage arrière en partie sur la nouvelle toiture plate de l'annexe et en partie au-dessus de l'entrée cochère;

o La mise en conformité d'une terrasse au deuxième étage sur les toitures plates des annexes existantes;

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

o L'annexe projetée déroge au Titre I - article 4 du RRU (motif d'enquête publique) en ce qu'elle dépasse de plus de 3 mètres le profil de l'immeuble mitoyen le moins profond, sans toutefois engendrer de nuisance sur ce dernier, du fait notamment du recul latéral observé de près de 2,40 mètres et de la présence d'un mur mitoyen imposant du côté mitoyen de gauche contre lequel ladite annexe vient s'adosser;

o Les qualités d'habitabilité du logement d'appoint créé sont insuffisantes, en regard de la présence d'une salle de bain au premier étage de l'annexe qui ne ménage qu'une hauteur libre sous plafond de 2,10 m dans les locaux dans et sous cette salle de bain, en dérogation au Titre II - article 4 du RRU;

o Il convient d'aménager un espace habitable et non un logement d'appoint à proprement parler, compte tenu notamment des déclarations du demandeur en séance qui précise que l'aménagement tel que proposé n'est pas destiné à être réalisé (pas de cuisine prévue);

o Les vues générées depuis la façade arrière de l'extension respectent les prescriptions du Code civil, à savoir un recul de 60 cm de la limite mitoyenne;

o Les qualités d'éclairage dans ce logement sont déficientes et dérogent au titre II article 10 car en déficit de 80dm², du fait notamment d'une baie orientée vers le passage couvert qui n'offre aucun éclairage naturel et d'une autre baie créée partiellement sous le nouveau balcon dont l'apport de lumière se trouve diminué;

o La terrasse projetée au premier étage arrière sur la toiture plate respecte les prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques, la parcelle de gauche occupée par la cour de récréation d'une école ne nécessite pas de mesure particulière de préservation, la terrasse ne porte donc pas atteinte au voisinage direct, elle est cependant subordonnée à l'autorisation de bâtir l'annexe du rez-de-chaussée, son prolongement au-dessus de l'entrée cochère induit un déficit d'éclairage pour les locaux du rez-de-chaussée;

o La façade arrière telle que proposée engendre une composition architecturale hybride peu convaincante (combinaison du grand châssis récupéré et de deux petites baies dans un mur plein en surplomb), si le volume en lui-même est autorisable, l'expression architecturale de la façade arrière devrait être revue;

o La mise en conformité de la terrasse au deuxième étage en façade arrière pose problème en regard de la vue directe induite sur la parcelle mitoyenne de gauche, et compte tenu également qu'elle n'est accessible que par une baie d'une hauteur libre d'1,50m;

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

- modifier la demande pour que la pièce d'habitation proposée au rez-de-chaussée réponde aux normes d'habitabilité en vigueur, son aménagement devant être modifié en conséquence;

- en cas d'impossibilité d'aménagement d'un local habitable répondant aux normes d'éclairage, adapter la terrasse au premier étage qui doit être circonscrite à la nouvelle extension et ne peut pas être prolongée au-dessus de l'entrée cochère afin de ne pas nuire à l'éclairage des locaux du rez-de-chaussée;

- revoir l'expression architecturale de la façade arrière de l'extension dans un langage architectural cohérent ;

- adapter la terrasse au deuxième étage qui doit être circonscrite à sa partie droite surélevée afin de ne pas porter atteinte au voisinage direct, toute rehausse de mitoyenneté étant susceptible d'être soumise à permis d'urbanisme et mesures particulières de publicité car en dehors des gabarits autorisables;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

➤ de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas sensiblement modifié;

➤ d'être accessoires en ce que seules quelques dispositions précises doivent être prises.;

➤ de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le logement d'appoint doit satisfaire aux conditions d'habitabilité des règlements d'urbanisme en vigueur.;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

o de modifier et 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 ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/03/2019
objet n° 09

Dossier 16-44294-2018 - Enquête n° 019/19

Demandeur : S.P.R.L. Fiduciaire Pinyo Lima S.C. c/o Monsieur Miguel Pinto Lima

Situation : Rue de Stalle 222 - 224

Objet : démolir un bâtiment existant et reconstruire un bâtiment mixte comportant une entité de bureau et 2 logements

AVIS

Avis reporté à la Commission de concertation du 27 mars 2019 pour complément d'informations.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/03/2019
objet n°10

Dossier 16-44336-2018 - Enquête n° 21/2019

Demandeur : S.P.R.L. Les Titis Bout'Choux - Madame Laetitia Soria Lopez

Situation : Rue Edith Cavell 66

Objet : modifier l'affectation d'un logement de 2 chambres au sein d'un immeuble à appartements, en vue d'y implanter une crèche

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44336-2018 introduite le 16/11/2018 par la S.P.R.L. Les Titis Bout'Choux - c/o Madame Laetitia Soria Lopez et visant à modifier l'affectation d'un logement de 2 chambres au sein d'un immeuble à appartements, en vue d'y implanter une crèche sur le bien sis rue Edith Cavell, 66;

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

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

○ 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 d'un logement en zone d'habitation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/02/2019 au 25/02/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *Un occupant de l'immeuble fait les remarques suivantes :*

- *l'immeuble est principalement résidentiel et abrite des professions libérales. L'installation d'une crèche au sein de l'immeuble nuirait pour de multiples raisons :*

- *nuisances sonores essentiellement pour les habitants;*
- *nuisances sonores pour le personnel travaillant sur place quotidiennement et dont le travail pourrait être impacté;*
- *dégradation de l'image de l'immeuble;*

○ *Un autre occupant de l'immeuble fait les remarques suivantes :*

- *Risque de nuisances sonores et de circulation automobile (empiètement sur le parking disponible pour les bureaux et pour la clientèle);*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/11/2018 : dépôt de la demande;

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

23/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/02/2019 au 25/02/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/03/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 31/12/2018;

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 bien est situé à proximité de l'angle que forment la rue Edith Cavell et l'avenue Winston Churchill;
- Il est mitoyen sur sa gauche et présente un dégagement sur la droite par rapport à l'Hôtel de Maître implanté à l'angle des 2 voiries;
- Une servitude de passage sur cette parcelle voisine permet l'accès au rez-de-chaussée du bien, ainsi qu'à la parcelle arrière comportant une maison unifamiliale (n° 68 Cavell);
- La transition entre les 2 immeubles est principalement marquée par une zone de stationnement venant buter contre la façade latérale de droite du bien faisant l'objet de la demande;
- Le bien compte des parkings souterrains, dont l'accès s'effectue au moyen d'une rampe sur la gauche de l'immeuble le long de la rue Edith Cavell;

- L'arrière de l'immeuble comporte une cour peu profonde et dallée;
- Le permis d'urbanisme n°16-30035-1987 délivré le 28/07/1987 a autorisé la construction d'un immeuble comprenant un équipement scolaire réparti sur les 2 premiers niveaux et 5 logements aux étages;
- Le permis d'urbanisme n°16-39404-2010 délivré le 08/06/2010 a autorisé le changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée en 1 logement, ainsi que la mise en conformité de l'aménagement de 3 emplacements de stationnement au droit de l'entrée de l'immeuble;

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

- Le changement d'affectation du logement du rez-de-chaussée en crèche destinée à accueillir 28 enfants;

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

- L'affectation proposée d'équipement d'intérêt collectif est compatible avec le niveau de bureaux du 1er étage et avec les logements situés aux niveaux supérieurs de l'immeuble;
- Le projet s'inscrit dans le cadre d'une offre croissante et répartie dans le territoire de ce type de fonction afin de répondre à la demande;
- Le projet sera situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, disposant d'un accès séparé de l'entrée commune de l'immeuble;
- Le bien visé par la demande dispose également de la jouissance d'espaces extérieurs privatifs à l'arrière de l'immeuble, ce qui vient compléter les besoins de la crèche;
- Le site est bien desservi en transports en commun et est situé au cœur d'un quartier en développement;

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

- en matière de programme, le projet s'implante en lieu et place d'un grand logement au rez-de-chaussée de l'immeuble. Le projet porte sur 190 m² accessibles aux usagers de l'équipement, ce qui ne justifie pas de rédaction d'un rapport d'incidences au sens de l'annexe B du CoBAT;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit dans la volumétrie existante et ne nécessite pas de modifications extérieures;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le bien visé par la demande bénéficie de l'usage de la cour arrière, laquelle devra revêtir un aménagement davantage paysager et de manière à pouvoir absorber les bruits, afin de répondre aux besoins récréatifs et pédagogiques de la crèche;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble dispose d'emplacements de stationnement en sous-sol pour 12 voitures, ainsi que de l'aménagement de 3 emplacements au droit de l'entrée latérale. Cet aménagement ne répond pas, en situation de fait, à la situation de droit du permis de 2010, ce qui ne peut se concevoir au regard des spécificités des lieux et des accès aux différents bâtiments disposés par ce passage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet conserve les installations et réseaux existants;

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) :
 - Le projet propose une affectation compatible avec les autres affectations de l'immeuble en situation existante de droit. En effet, les bureaux sont disposés au 1^{er} niveau uniquement;
 - Le projet répond aux besoins d'une demande croissante pour ce type d'équipements, afin de pouvoir faire face à la croissance démographique;
 - Le quartier ne souffre pas d'une pression trop importante en journée au niveau du stationnement en voirie, et est bien desservi en transports en commun, ce qui ne justifie pas d'impact sur le stationnement existant au sein ou aux abords de l'immeuble;

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

- prévoir des aménagements paysagers qualitatifs et absorbeurs de bruit au niveau de la cour arrière;
- restituer la situation existante de droit du permis d'urbanisme n°16-39404-2010 en ce qui concerne l'aménagement de 3 emplacements de stationnement uniquement au droit de l'entrée latérale de l'immeuble, ainsi que de la protection du passage piéton par des bacs de plantations;
- fournir un avis favorable du SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la hiérarchie des circulations sera améliorée;

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

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

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