

Séance du 12 juin 2019 / Zitting van 12 juni 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10.291-2018
Situation : Avenue des Chalets 10
Demandeur : ACP « Résidence Domaine de Lorraine »
(Parkings en sous-sol et en plein air)
- 2) 089/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.410-2018
Situation : Rue Marie Depage 38
Demandeur : Monsieur Stéphane DEGROODT
(Implanter une piscine dans un jardin et construire un atelier en fond de parcelle)
- 3) 092/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.994-2018
Situation : Avenue Brunard 16
Demandeur : Madame Isabelle de Latre du Bosqueau
(Mettre en conformité l'agrandissement de la terrasse au 1^{er} étage et implanter des bacs à fleurs)

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.403-2018 (art.126/1)
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)

-
- 5) 094/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.498-2019
Situation : Square Coghén 51
Demandeur : POUSSKA sa – Monsieur Jo Lemmy MIZRAHI
(Rénovation et rehausse d'une maison uni-familiale 3 façades et remplacement de tous les châssis)
 - 6) 090/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.220-2018
Situation : Chaussée d'Alseberg 1008-1010A
Demandeur : MACAPO sprl – Monsieur Camille Roy
(Poser une tonnelle de jardin (type dur), poser une enseigne parallèle au trottoir et mettre en conformité la transformation d'un commerce de type HoReCa en café/bar HoReCa de nuit ainsi que la construction d'un cabanon de jardin)

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.059-2018 (art.126/1)
Situation : Avenue Winston Churchill 199
Demandeur : ACP « Les Vincennes » (M. Guyaux)
(Remplacer des châssis en façade avant aux étages et mettre en conformité les modifications apportées aux châssis au rez-de-chaussée (porte d'entrée et porte de garage)
(Bien se trouvant en ZICHEE)
 - 8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.467-2019
Situation : Avenue Blücher 7
Demandeur : MACTINVEST scrl (M. Arthur de Clermont-Tonnerre)
(Etendre et rénover une villa existante)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : (monument ou ensemble antérieur à 1932))
-

- 9) 091/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.471-2019
Situation : Chaussée d'Alseberg 1190-1201/Rue Zandbeek 36A
Demandeur : Monsieur Ferdynand RYBSKI
(Transformer et étendre une maison de rapport mitoyenne existante en un immeuble d'angle à trois façades structurant l'espace public, comprenant 5 logements et 3 garages (références au CU2016/2))

Divers/Allerlei :

Avis reporté de la CC du 29/05 - Uniquement pour avis de la CC :

- 10) 075/19 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.427-2018
Situation : Chaussée d'Alseberg 423
Demandeur : M. et Mme Pascal BOUGON et Nathalie VAN DOREN
(Rehausser un immeuble de rapport et le réaménager avec un espace de bureau au rez-de-chaussée et trois logements aux étages, changer l'affectation d'un entrepôt en intérieur d'îlot et y installer 7 emplacements de parking au rez-de-chaussée et deux logements aux étages)
-

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 12/06/2019
Dossier : PE-10291-2018
Objet n° 01

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10291-2018
Situation	Avenue des Chalets 2 - 10
Demandeur	ACP Domaine de Lorraine
Objet	Parkings en sous-sol et en plein air
P.R.A.S.	En zone d'habitation à prédominance résidentielle, en point de variation de mixité et le long d'un espace structurant
Enquête publique	du 06/05/2019 au 20/05/2019 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- il s'agit d'installations existantes;
- il y a 1 box de garage par logement;
- 5 locaux vélos sont présents;
- ces espaces sont suffisants mais non aménagés,

AVIS FAVORABLE à condition :

- de réaliser les aménagements des locaux vélos conformément au vademecum.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/06/2019
objet n° 02

Dossier 16-44410-2018 - Enquête n° 089/19

Demandeur : Monsieur Stéphane Degroot

Situation : Rue Marie Depage 38

Objet : Planter une piscine dans un jardin et construire un atelier en fond de parcelle

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44410-2018 introduite le 21/12/2018 par Monsieur Stéphane Degroot, et visant à planter une piscine dans un jardin et construire un atelier en fond de parcelle sur le bien sis rue Marie Depage, 38;

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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/05/2019 au 28/05/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'atelier en fond de la parcelle de la demande de permis précédente n'a pas été réalisé, or il figure dans la présente demande. Ce dernier doit également être analysé. De plus, il présente des dimensions importantes compte tenu de la taille de la parcelle, et sa fonction n'est pas précisée;*
- *les installations techniques ne doivent pas générer de nuisances pour les riverains; il y a lieu de prévoir un volet fermant la piscine afin de réduire les dépenses énergétiques engendrées par le chauffage de l'eau;*
- *la demande ne renseigne pas la présence d'un grand frêne implanté au droit de l'emprise de la piscine. Sa survie est donc compromise;*
- *un arbre a été récemment planté au droit du futur atelier. Qu'en est-il du projet de construction ?*
- *les spécificités de l'ilot ne se prêtent pas à la construction d'une piscine, laquelle génèrera des nuisances;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2018 : dépôt de la demande;

26/02/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/03/2019 : second accusé de réception de dossier incomplet;

02/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/05/2019 au 28/05/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2019 : 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 retrait par rapport à l'alignement de la voirie et en ordre semi-ouvert (3 façades), le long de la rue Marie Depage, et à proximité directe de l'angle qu'elle forme avec la rue Édith Cavell. Elle présente une largeur de façade de plus de 6 mètres;
- Le terrain s'étend profondément au cœur de l'ilot jusqu'à l'arrière des jardins des maisons sises rue du Pacifique. 1 arbre à haute tige (tulipier) est planté à faible distance du fond de la parcelle;
- Un abri de jardin existant est situé à la limite ouest du fond de la parcelle;
- Le bien présente un gabarit R + 1 + toiture Mansart et une profondeur supérieure (de l'ordre de 130 centimètres) à celle de la maison voisine de gauche (mitoyenne);
- La zone latérale de droite, mitoyenne avec la maison sise au n°40 de la même rue (angle avec la rue Édith Cavell), présente une largeur de l'ordre de 5 mètres et est notamment occupée par un emplacement de stationnement n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable;

- Une terrasse couvre l'arrière du jardin jusqu'à la limite avec la partie de terrain se développant en intérieur d'îlot;
- Les jardins de la rue Marie Depage sont relativement profonds (plus de 30 mètres);
- Le jardin du bien sis au n°40 situé (à l'angle de l'îlot) est également profond;
- Les constructions de la rue Edith Cavell ne disposent que de cours peu profondes (8 mètres au point le plus favorable);
- Les jardins de la rue du Pacifique sont peu profonds (12-13 mètres) au droit de la mitoyenneté arrière avec la parcelle sur laquelle porte la demande;
- Le jardin du n°38 s'élargit à l'arrière de la maison n°36 et présente une largeur de plus de 15 mètres;
- L'îlot est principalement bâti en ordre fermé, et seules 3 ouvertures dans le front bâti sont présentes du côté de la rue Marie Depage;
- Le permis d'urbanisme n°16-41014-2013 a permis l'extension du rez-de-chaussée et la construction d'une annexe au logement en fond de parcelle, contre le mur de jardin des maisons sises rue du Pacifique. Cette annexe n'a pas été construite, et le permis d'urbanisme est périmé sur cet aspect en intérieur d'îlot;

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

- La construction d'une piscine dans le jardin et de l'annexe (atelier) non construite mais autorisée par le permis d'urbanisme n°16-41014-2013;

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

- Les actes et travaux se situent en intérieur d'îlot, lequel ne présente pas un grand développement, se rétrécit au droit du projet, et comporte des aménagements paysagers qualitatifs, mais également quelques petites constructions secondaires affectées en ateliers ou logements;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve la maison unifamiliale, maintient les options de la construction de l'atelier en fond de parcelle, et vise la construction d'une piscine non couverte le long de la limite séparative de gauche (n°34);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la piscine présente une longueur de 12 mètres et 3 mètres de large et est implantée à 2 mètres de la limite latérale de la parcelle avec le jardin du n° 34 et de la limite de fond du jardin du n°36, voisin mitoyen de gauche;
 - la cabane de jardin et l'annexe liée au logement sont implantées en fond de parcelle, en mitoyenneté avec les fonds de jardin des n°s 12 et 14 de la rue du Pacifique, le long d'un mur mitoyen, et sans nécessité de rehausse de ce dernier;
 - l'atelier en fond de parcelle ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen, mais engendrera un aménagement spécifique pour ses accès, ce que la demande précise;
 - le projet conserve l'aménagement de la terrasse dans la partie étroite du jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de jardin conserve une largeur de ± 9 mètres;
 - la demande est muette quant à la présence d'un arbre à haute tige (frêne) au droit de l'implantation de la piscine. Cet arbre structure cet intérieur d'îlot et assure une protection végétale limitant des vis-à-vis;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la demande est muette quant aux options mises en œuvre afin de tendre au respect du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;
 - à ce titre, le cadre VI du formulaire de demande ne renseigne pas les modifications de superficies bâties et imperméabilisées;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le local technique pour la piscine nécessite, vu l'implantation du projet de la piscine à proximité des habitations voisines, d'être intégré à la maison existante, afin d'en limiter les nuisances;

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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet, de par ses options proposant des aménagements fortement minéralisés ou imperméables, n'améliore pas les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot, caractérisé par des jardins de pleine terre et dépourvus de piscines ou de terrasses invasives;

- Les aménagements proposés s'implantent en vis-à-vis direct avec les habitations voisines de la rue du Pacifique et de la rue Marie Depage;
- Le projet omet la présence d'un arbre à haute tige à conserver et situé dans l'emprise des travaux nécessaires à l'aménagement de la piscine;
- Le projet multiplie les constructions en intérieur d'îlot au détriment de ses aménagements paysagers qualitatifs;
- L'îlot, ainsi que l'îlot voisin ont subi un important développement urbanistique qui a engendré une densification du bâti sur leurs rives. Il s'indique dès lors de préserver l'intérieur de l'îlot et son rôle de couloir écologique et, pour ce faire, de renoncer à l'aménagement de la piscine, mais également de l'atelier et de la construction annexe en fond de parcelle;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux,

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de URBAN.BRUSSELS-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/06/2019
objet n° 03

Dossier 16-43994-2018 - Enquête n° 092/19

Demandeur : Madame Isabelle de Latre du Bosqueau

Situation : Avenue Brunard 16

Objet : mettre en conformité l'agrandissement de la terrasse au 1er étage et implanter des bacs à fleurs

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43994-2018 introduite le 27/04/2018 par Madame Isabelle de Latre du Bosqueau et visant à mettre en conformité l'agrandissement de la terrasse au 1^{er} étage et à implanter des bacs à fleurs sur le bien sis avenue Brunard, 16;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 Quartier Floride/Langeveld (AR du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°3.2.1 qui prescrit «*La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres (13 mètres pour le bâti principal)*», en ce que la terrasse couvre l'entièreté de la toiture plate et dépasse cette profondeur,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/05/2019 au 28/05/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/04/2018 : dépôt de la demande,

25/05/2018 : accusé de réception incomplet,

17/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

14/05/2019 au 28/05/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

12/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre continu, et implanté en recul,
- La maison de droite (n°18) est moins profonde au rez-de-chaussée et plus profonde à l'étage, laissant un mur mitoyen apparent,
- La maison de gauche (n°14) est moins profonde au rez-de-chaussée. La toiture plate de l'annexe n'est pas aménagée,
- Le permis d'urbanisme n°16-41394-2013 a permis la rénovation et extension du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale et l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée, délimitée par un garde-corps en bois. La profondeur de la terrasse autorisée ne dépasse pas la profondeur des constructions voisines. Le solde de la toiture plate devait être aménagé en toiture verte et devait être inaccessible,
- La terrasse a été aménagée sur toute la profondeur de la toiture plate, dépassant la profondeur des deux constructions voisines et le gabarit de 13 mètres fixé aux étages. Le garde-corps est métallique,
- Les jardins sont orientés au Nord/Nord-Ouest et sont séparés par des murs,
- L'intérieur d'îlot comprend quelques arbres,

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

- La mise en conformité des aménagements de la terrasse du 1^{er} étage, non conformes au permis d'urbanisme n°16-41394-2013,

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

Le permis d'urbanisme 16-41394-2013 motive l'aménagement de la terrasse comme suit :

- *La terrasse à l'étage est inscrite dans la profondeur des deux murs mitoyens de sorte à ne pas créer d'effet mirador sur les parcelles voisines,*
- *Le garde-corps de la terrasse en bois, respecte le style de la maison,*

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

- en matière de programme :
 - la terrasse est accessible par le couloir du 1^{er} étage de la maison unifamiliale, dédié aux parents,
 - elle a été aménagée sur toute la profondeur de la toiture plate, dépassant de $\pm 2,70$ mètres la profondeur autorisée (13 mètres) ainsi que la profondeur des deux constructions voisines,
 - de ce fait, elle engendre un effet « mirador » sur l'intérieur de l'îlot,
 - dans la situation de fait, la terrasse ne respecte pas non plus le Code civil, engendrant des vues droites et obliques sur les parcelles voisines,
 - le garde-corps est métallique,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la demande propose de compléter l'aménagement avec des bacs à fleurs de sorte à créer des reculs par rapport aux mitoyennetés et supprimer les vues droite et oblique,
 - cet aménagement est peu pérenne. La partie centrale de la terrasse conserve une profondeur supérieure à 13 mètres,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la profondeur de bâtisse aux étages est limitée à 13 mètres, la terrasse atteint une profondeur de $\pm 15,70$ mètres, dépassant la profondeur des deux constructions voisines, ce qui entraîne des vis-à-vis et promiscuité entre les maisons,
- La maison dispose d'un jardin,
- La dérogation ne se justifie pas, la partie principale de la terrasse se situant entre les bacs à plantes et la façade, vu la localisation du lanterneau qui éclaire le rez-de-chaussée au milieu de la toiture plate,
- La profondeur de la terrasse autorisée par le permis d'urbanisme n°16-41394-2013 doit être maintenue, de même que la partie non accessible doit être végétalisée,
- Le style du garde-corps peut être conservé, mais il doit être placé entre la terrasse accessible et la partie non accessible afin de délimiter de manière pérenne cette zone,

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction c'est à dire le respect du permis 41394, doivent :

- avoir débutés dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme,
- être terminés dans un délai de 5 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/06/2019
objet n° 04

Dossier 16-44403-2018 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur et Madame GUISSSET - 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, remettre en état les châssis en façade avant (bois peint en blanc), rétablir le clocher en couronnement de la travée de gauche en toiture, démolir et reconstruire des annexes en façade arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44403-2018 introduite initialement le 17/12/2019 par Monsieur et Madame Bertrand et Marine Guisset et Dubuquoy,

Vu la demande modifiée en application de l'article 126/1 al. 3 du CoBAT le 03/05/2019 et visant, dans une maison unifamiliale, à aménager un garage dans un demi sous-sol et à modifier l'aménagement de la zone de recul en allée carrossable, à construire un escalier extérieur et à modifier la porte d'entrée, à mettre en conformité la peinture de la façade avant, à remettre en état les châssis en façade avant (bois peint en blanc), à rétablir le clocher en couronnement de la travée de gauche en toiture, ainsi qu'à démolir et à reconstruire des annexes en façade arrière, réaliser des travaux structurels intérieurs sur le bien sis Place Jean Vander Elst 6;

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

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

- application de la prescription particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement,

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 et avis favorable conditionnel et unanime, à caractère conforme;

02/04/2019: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

03/05/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de la Commission de concertation;

12/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que la demande a été modifiée à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 03/05/2019 :

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'il est proposé de reconstruire un clocher visible de l'espace public en couronnement de la travée de gauche de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les documents modificatifs développent un argumentaire destiné à confirmer l'opportunité qu'il y aurait à aménager un garage à l'entresol de l'immeuble et à transformer la zone de recul au droit de cet emplacement en rampe de parking, et par là-même de maintenir une dérogation figurant dans la demande telle qu'introduite, en ce que la dérogation au titre VIII article 3 du Règlement Régional d'Urbanisme est maintenue;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'avis, à caractère conforme, de la commission de concertation en application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

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;
- Les bâtiments autour de la place disposent d'une zone de recul, espaces historiquement dédiés à l'embellissement de l'espace public, dispositions confirmées dans le titre I article 11 du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- aménager un emplacement de stationnement privatif hors voirie 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 en bois (teinte naturelle);
- 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 en bois (teinte naturelle) et repeindre les châssis en bois, actuellement bleu foncé, en blanc;
- 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 :

- le Titre VIII, article 3 du Règlement Régional d'Urbanisme dispose : « *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.* »,
- La rampe de parking désormais proposée dans la zone de recul présente une pente de 15%, la demande initiale proposait une pente de 18%,
- La demande actuelle réduit la pente mais la dérogation reste conséquente et la sécurité et les caractéristiques esthétiques d'une rampe avec une telle différence de niveau ne contribuent pas au bon aménagement des lieux;

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, la finition en pierre bleue est qualitative et en adéquation avec les caractéristiques esthétiques du voisinage, la nature de la fermeture sous la paillasse doit cependant être précisée;
- cet escalier est implanté en recul de la mitoyenneté de gauche, et si un retrait supérieur à celui proposé ne peut être réalisé sans entraver la bonne accessibilité à la porte d'entrée de l'immeuble, il impacte néanmoins la zone de recul du voisin, il y aurait lieu de s'assurer que la haie existante peut être maintenue;
- l'aménagement du garage privatif à l'entresol / cave et la création de la rampe d'accès ne restent pas souhaitables :
 - car la dérogation à l'article 3 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme, même atténuée, reste importante (15% au lieu de 18%), alors que la réglementation fixant la pente maximale à 4% sur les 5 premiers mètres) et l'existence de telles situations similaires antérieures au RRU, telles que recensée dans la note de plaidoyer déposée en appui de la demande modifiée en date du 03/05/2019, 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 malgré la proposition de rétrécissement de la porte de garage,

- 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 constituent des avant-plans paysagers pour les façades des maisons et participent pleinement à l'agrément visuel de l'espace public, et cette particularité doit être maintenue et encouragée;
- il reste 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 la restitution d'un jardin planté en pleine terre avec fermeture à l'aide d'une clôture implantée à l'alignement et en harmonie avec son environnement;
- l'argumentaire et le plaidoyer déposés en annexe à la demande de permis d'urbanisme modifiée en date du 03/05/2019 ne permettent pas d'affirmer que cette façade était originellement chaulée, nonobstant cette réserve, la conservation de l'état actuel de la façade et sa mise en conformité restent autorisables dans la mesure où l'effet d'ensemble originel de cette enfilade de façade allant du n°6 au 18 s'est trouvé altéré au fil du temps et que les qualités esthétiques de la façade actuelle lui permettent de participer à l'embellissement de l'espace public;
- la proposition modifiée en date du 03/05/2019 vise à remettre en état d'origine les châssis en bois blanc sur la façade avant, cette disposition n'était pas expressément demandée dans l'avis de la commission de concertation du 13/03/2019, et dans la mesure où la mise en peinture de la façade est maintenue, il serait préférable de ne pas opter pour des châssis blancs afin de maintenir un contraste dans l'expression architecturale de la façade qui sinon s'en trouverait appauvrie et en décalage avec son environnement direct où les contrastes de matériaux et de couleur sont légion;
- dans cet ordre d'idée, il paraît intéressant d'envisager une proposition de contraste de teinte entre les briques et les bandeaux horizontaux enduits de manière à mieux tirer parti des caractéristiques architecturales de la façade ;
- 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;
- **En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation** suite à la proposition émanant de la demande modifiée au 03/05/2019 de rétablir une flèche en couronnement de la travée de gauche, cette remise en état initial constitue une amélioration esthétique et architecturale favorable aux caractéristiques de l'immeuble et à l'embellissement général de l'espace public ;

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, en privilégiant les essences indigènes conseillées notamment par Bruxelles Environnement, avec fermeture à l'alignement à l'aide d'une clôture s'harmonisant avec les caractéristiques esthétiques de la façade;
- proposer un mode de fermeture sous la paillasse de l'escalier extérieur en harmonie avec la pierre bleue proposée;
- s'assurer que la haie existante peut être maintenue du côté de la zone de recul de l'immeuble voisin de gauche;
- proposer une teinte pour les châssis qui ne soit pas strictement blanche mais qui soit différenciée de la teinte de la façade, et d'envisager de contraster également la teinte des bandeaux horizontaux enduits en façade avant ;

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;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/06/2019
objet n° 05

Dossier 16-44498-2019 - Enquête n°094/19

Demandeur : S.A. POUSKA - Monsieur Jo Lemmy MIZRAHI

Situation : Square Coghen 51

Objet : Rénovation et rehausse d'une maison unifamiliale 3 façades et remplacement de tous les châssis

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44498-2019 introduite le 15/02/2019 par la S.A. POUSKA c/o Monsieur Lemmy Mizrahi, et visant à la rénovation et à la rehausse d'une maison unifamiliale à 3 façades avec remplacement de tous les châssis sur le bien sis Square Coghen 51;

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

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

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

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

○ application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

○ non-respect de l'article n°5 en ce que la hauteur de la façade dépasse celle de gauche mitoyenne, et résulte d'une situation existante. Cette dérogation est dès lors nulle et non avenue,

○ non-respect de l'article n°6 en ce que la toiture de l'étage supplémentaire dépasse entièrement le niveau de la toiture plate de la maison mitoyenne,

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,

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/05/2019 au 28/05/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *surélever la maison dénature le bien tel que construit à l'origine, ne respecte pas des coordonnées modernistes pensées par l'architecte de Koninck,*

○ *le n°51 du square fait partie d'un bloc de maisons de gabarit R+1,*

○ *Risque d'ouvrir une porte à la modification définitive du paysage architectural du square,*

○ *il est très important de préserver le patrimoine,*

○ *cette rehausse et la terrasse créent de nouvelles vues et vis-à-vis qui n'existe pas, ce qui engendrerait un désagrément permanent,*

○ *la maison étant située dans le bas du square, la rehausse serait très visibles des parties hautes du square et dénature l'ensemble,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/02/2019 : dépôt de la demande,

25/03/2019: accusé de réception d'un dossier incomplet,

15/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

14/05/2019 au 28/05/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

12/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et constitué de maisons unifamiliales,
- Dans ce quartier, le square Coghen est préservé de la circulation de transit,
- Le square Coghen présente une forte identité par son retrait des voiries principale, son identité architecturale et son harmonie,
- Sur 75 maisons du square, 68 d'entre elles présentent un gabarit R+2. Dans le bas du square, 3 maisons sont plus basses (maisons n°51, 53 et 55). De part et d'autres de ces 3 maisons, les gabarits sont R+2,
- La maison n°51 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1 à toiture plate,
- Le bâti principal est composé de 2 pièces en enfilade. Des annexes sont accolées au mitoyen de gauche,
- Le programme de la maison existante est de 2 chambres. La 3^{ème} pièce est fort petite pour être aménagée en chambre,
- Le bâti environnant est très homogène dans le style architectural et typique des années '30, et l'ensemble du square forme un ensemble architectural cohérent et remarquable,
- La maison située à gauche du projet (n°53) est de typologie à 3 façades, présente à peu près le même gabarit et la même implantation en symétrie,
- L'historique des photos aériennes illustrent que les annexes sont présentes depuis 1944,
- Le permis d'urbanisme n°16-42486-2015 a mis en conformité des annexes construites avant 1944. Ces annexes sont en parties enterrées et n'émergent du niveau du jardin que de ± 1,70 mètre,

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

- La rehausse de la maison pour installer une chambre et une salle de bains supplémentaires,
- L'agrandissement de la cuisine au rez-de-chaussée,
- L'agrandissement de baies en façade arrière,

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

- L'agrandissement de la cuisine n'augmente pas l'emprise du bâti,

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

en matière de programme :

- la cuisine est étendue sur l'emprise des annexes existantes en rehaussant le niveau de la dalle au niveau du séjour,
- le couloir de distribution est ouvert sur le séjour afin d'ouvrir les espaces plus généreusement,
- le 2^{ème} étage offre une chambre parentale et une salle de bain,

en matière d'implantation et de gabarit :

- la rehausse de la cuisine s'adosse au mur mitoyen de gauche,
- le 2^{ème} étage est adossé à la mitoyenneté et est en recul de la façade avant et de la façade latérale,
- le gabarit R+2 est un gabarit courant dans le square. La rehausse en recul s'inscrit tant dans la composition du volume bâti, dans le style architectural du square que dans la hauteur générale des constructions avoisinante. La rehausse en recul ne dénature pas l'harmonie du square, si le recul de la façade est un peu plus accentué,

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

- le jardin est maintenu,
- la toiture plate de l'annexe est proposée en terrasse au profit de la chambre parentale, mais crée des vues vers les parcelles riveraines et les jardins qui sont de faibles dimensions. Pour le respect de l'intimité entre les parcelles, il y a lieu d'aménager la toiture plate en toiture végétale extensive,

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

- la maison ne dispose pas de garage,

quant aux autres aspects propres à la demande :

- l'étage supplémentaire est en enduit blanc comme le reste de la maison, afin de s'inscrire dans le style architectural du square,
- le square Coghen est habité par des familles qui disposent de tous les services qu'offre le centre de la commune,
- le remplacement des châssis respecte les caractères architecturaux existants,

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

- la demande déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), en ce que l'étage complémentaire dépasse le gabarit de la maison jumelée. Le gabarit R+2 est cependant courant dans le square, de sorte que la demande s'inscrit dans les caractéristiques du bâti environnant,

- le projet présente des qualités architecturales qui permettent d'inscrire le projet dans l'ensemble architectural,
- il permet d'étendre le programme de la maison à 3 chambres conformes aux règles d'habitabilité du RRU, programme familial qui correspond à la vie du square,
- le recul en façade avant doit cependant être accentué à l'équivalent du recul latérale (+/- 1,60 mètres), pour accentuer le caractère de recul de cette rehausse, et de conserver la lecture claire de l'acrotère,
- la toiture plate de l'annexe doit être aménagée en toiture verte afin de limiter les vues vers les petits jardins riverains,

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

- l'étage complémentaire est en recul par rapport aux façades, ce qui permet d'intégrer le projet en respectant le bâti existant. Le projet est de qualité en s'inscrivant dans les caractéristiques architecturales et le style urbanistique des constructions du square en respectant son identité,
- la maison fait partie du bloc de maisons dont le gabarit est limité à R+1,
- l'étage supplémentaire est situé à plus de 10 mètres de la limite de fond du terrain, de sorte qu'il n'entraîne pas d'ombrage supplémentaire sur la parcelle riveraine n°75,
- cet étage n'occasionne pas de perte d'ensoleillement sur la maison jumelée, ni sur la maison arrière,

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

- Aménager la toiture plate de l'annexe en toiture végétale non accessible en renonçant à l'aménagement d'une terrasse au profit de la chambre,
- Augmenter le recul en façade avant à l'équivalent du recul latérale (+/- 1.60 mètres),

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 l'étage en recul doit être légèrement réduit et la toiture plate aménagée en toiture végétale,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le recul de la rehausse doit être accentué,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Vu les débats émis en séance sur la qualité architecturale du projet,

Avis FAVORABLE de la Commune aux conditions émises ci-dessus.

Avis DEFAVORABLE de Urban-Direction de l'Urbanisme, de Urban-Direction du Patrimoine Culturel et de Bruxelles Environnement aux motifs suivants :

- Considérant que la rehausse dépasse intégralement le profil de l'immeuble voisin de gauche, ce qui implique un volume entièrement en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que cette rehausse améliore le confort de cette maison unifamiliale ;
- Que cependant, bien que cette maison ait une surface relativement réduite (environ 160m²), les conditions de confort de celle-ci sont satisfaisantes et permettent de répondre au programme de maison unifamiliale ;
- Considérant que la terrasse engendre des vues intrusives vers les parcelles voisines ;
- Considérant que le Square Coghen se caractérise par une grande qualité architecturale, urbanistique et patrimoniale qu'il y a lieu de préserver ;
- Considérant que cette rehausse a un impact conséquent sur le contexte direct et qu'elle crée une rupture avec celui-ci;
- Considérant dès lors qu'une réhausse n'est pas acceptable;
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyenne sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement, mise à jour 21/03/2019 ;

- Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Considérant que la densification dans le cadre du projet, entrainera une augmentation substantielle de la consommation et donc du rejet d'eau vers les égouts ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas d'amélioration pour mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/06/2019
objet n° 06

Dossier 16-44220-2018 - Enquête n° 090/19

Demandeur : S.P.R.L. MACAPO c/o Monsieur Camille Roy

Situation : Chaussée d'Alseberg, 1008

Objet : poser une tonnelle de jardin (construction « en dur »), poser une enseigne parallèle au trottoir et mettre en conformité la transformation d'un commerce de type HoReCa en café/bar HoReCa de nuit ainsi que la construction d'un cabanon de jardin

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44220-2018 introduite le 12/09/2018 par la S.P.R.L. Macapo c/o Monsieur Camille Roy et visant à poser une tonnelle de jardin (construction « en dur »), à poser une enseigne parallèle au trottoir, à mettre en conformité la transformation d'un commerce du secteur HoReCa en café/bar de nuit ainsi qu'à construire un cabanon de jardin sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 1008;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 39 du Titre VI du RRU;

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

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

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

○ application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'enseignes :

○ non-respect de l'article n°39 - enseigne scellée au sol qui prescrit *"en zone restreinte l'enseigne scellée sur le sol peut être autorisée dans les conditions suivantes : qu'il n'y ai pas d'autre moyen de signaler l'activité, notamment parce que l'immeuble est en retrait ou non visible depuis la voie publique, qu'elle ne dépasse pas un dispositif par immeuble, qu'elle est scellée dans l'espace privé sans saillie sur l'espace public, et qu'elle ait une surface cumulée maximale d'1m² par 10m de façade avec une hauteur maximale de 3m"*, en ce que l'enseigne telle que prévue a une hauteur de plus de 3m mais respecte les autres dispositions;

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

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne subit aucune modification au niveau de ses façades et que la typologie de la bâtisse est conservée,

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/05/2019 au 28/05/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *Observation :*

○ *Accord pour la mise en conformité du cabanon;*

○ *Accord pour l'enseigne qui ne dénature pas le quartier;*

○ *La tonnelle de jardin (type dur) induit une diminution des nuisances sonores;*

- Réclamations :
 - Problèmes de nuisance sonores;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 12/09/2018 : dépôt de la demande;
- 17/10/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 16/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 14/05/2019 au 28/05/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 12/06/2019 : 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 Vert émis le 09/05/2019 et joint à la demande;

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

- l'avis d'Infrabel a été sollicité et qui sera fourni en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU émis le 21/05/2018 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 composé d'un bâti dense de logements en mitoyenneté de maisons unifamiliales ou de petits immeubles de logements, il comporte également la gare de Calevoet et est traversé par la ligne 124 du chemin de fer;
- Ce quartier est en pleine expansion, et il émerge de plus en plus de commerces et des restaurants;
- Les abords directs de la gare de Calevoet a déjà fait l'objet d'un réaménagement, dans le tronçon de la chaussée d'Alsemberg compris entre les numéros 760 et 1063, avec la modification des quais d'embarquement des transports en communs;
- D'autres projets sont à l'étude dans le cadre du projet de création de la rue du Wagon, dont la création d'un passage cyclo-piéton sous les voies de chemin de fer, la création d'un rond-point au carrefour entre la rue Engeland, la chaussée d'Alsemberg, le Dieweg, l'Ancien Dieweg, et la future rue du Wagon, ainsi que le réaménagement de terminus de bus et de quais, et la création d'un parking pour vélos;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, bien orientée, se situe entre la rue Engeland et les voies de la ligne 124 du chemin de fer et est, en conséquence, étroite et allongée;
- Elle comprend :
 - un petit bâtiment (anciennement la maison du garde-barrière) utilisé jusqu'il y a peu, moyennant permis d'urbanisme, en restaurant, et actuellement utilisé, toujours en commerce du secteur HoReCa, en café/bar de nuit,
 - un jardin avec terrasse utilisée à des fins commerciales, une zone herborée et un terrain de pétanque,
 - une cabane de jardin d'une superficie de l'ordre de 10 m²;
- Suivant les photographies aériennes, il y avait la présence d'une végétation dense et d'arbres plantés qui ont vraisemblablement été abattus entre 1996 et 2004, et le cabanon de jardin a été placé entre 2012 et 2015;
- La maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme, dont :
 - Le permis d'urbanisme n°16-1283-1924 pour la construction d'un hangar,
 - Le permis d'urbanisme n°16-5424-1931 pour des transformations;
 - Le permis d'urbanisme n°16-38130-2007 autorisant de changer l'affectation d'habitation à commerce du secteur HoReCa (création d'un restaurant à l'enseigne « Le Quai »), la maison étant alors inoccupée depuis longtemps, suite à l'automatisation puis à la suppression du passage à niveau;

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

- La mise en conformité de travaux réalisés :
 - Modifications structurelles et non structurelles :
 - Au niveau du rez-de-chaussée, un mur porteur est abattu et remplacé par une poutre en acier placée au plafond;
 - Une cloison non porteuse est rajoutée entre le bar et la cuisine d'appoint;
 - La cloison de l'ancien WC est abattu et remplacé pour séparer la zone de sanitaires (urinoir) des hommes des WC pour dames;
 - A l'étage, un mur porteur a été abattu et également remplacé par une poutre en acier;
 - Réaménagement de la troisième salle avec un espace WC et un espace urinoirs ainsi que l'espace de la chaudière;
 - La création d'une cabane de jardin de ±10 m²;

- L'agrandissement de la zone de terrasse de 53 m² à 71 m² et modification de son revêtement pour un plancher bois;
- o La pose d'une tonnelle de jardin (construction « en dur » de 36 m²) permanente, en acier et en PVC de ton blanc, au niveau de la terrasse en bois, dont la hauteur n'est pas précisée dans le demande;
- o La pose d'une enseigne sur mât, implantée derrière la limite parcellaire et dont le panneau est parallèle à la voirie;

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

- o Le programme prévoit d'une part la mise en conformité de travaux réalisés sans l'obtention d'un permis préalable et d'autre part la pose d'une tonnelle dans le jardin ainsi qu'un enseigne à proximité de l'espace public;

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

- o en matière de programme :
 - o le réaménagement des espaces intérieurs est cohérent avec l'utilisation, les espaces sont agrandis et permettent la disposition de différentes zones (zone de bar et de commandes, zone de préparation de type kitchenette, zone avec des places assises,...);
 - o au niveau du rez-de-chaussée, le réaménagement des sanitaires permet la séparation du WC dames de l'urinoir pour hommes tout en maintenant un passage confortable;
 - o la mise à disposition de la troisième pièce, à l'étage, permet de créer un autre espace de sanitaires;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
 - o concernant le bâtiment existant : le gabarit de la bâtisse existante reste inchangé;
 - o concernant la construction de la tonnelle fixe :
 - la construction de la tonnelle fixe, telle que présentée, ne peut être envisagée;
 - en effet, elle est située en zone de cours et jardin, qui prévoit qu'une cabane de jardin puisse être installée mais pas une tonnelle fixe de 36m² d'une hauteur significative, empêchant la réalisation d'un jardin visant le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif;
 - d'autant plus qu'elle est située à moins de 70 centimètres de la limite parcellaire empêchant tout développement d'une haie ou de quelque plantation;
 - les matériaux prévus pour sa construction, à savoir, entre-autre le PVC, ne sont pas des matériaux dont la qualité ne correspond pas à la typologie de la bâtisse existante;
 - o concernant la cabane de jardin à mettre en conformité :
 - cette dernière à une surface de 10 m² au sol et est implantée le long de la palissade séparant les voies de chemin de fer;
 - elle n'est pas susceptible de nuire au voisinage, étant donné sa situation, en mitoyenneté avec le chemin de fer et qu'elle a une hauteur raisonnable, à savoir limitée à la haie et dépassant légèrement la palissade;
 - elle sert directement à l'utilisation du jardin et de la terrasse, dégagant de l'espace au sein du bâtiment à usage commerciale;
 - cette cabane de jardin existante en situation de fait, peut être mise en conformité;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o l'ancienne terrasse vétuste a été remplacée par une terrasse en bois, légèrement plus profonde mais de nature à laisser percoler les eaux pluviales;
 - o l'aménagement de cette terrasse ne soulève aucune objection;
 - o cependant, la délivrance du dernier permis d'urbanisme était sous condition que la demande présente un plan paysager au niveau du jardin et que les plans modifiés faisaient état de la replantation de 4 arbres, travaux jamais réalisés;
 - o dès lors, le solde du jardin, hors terrasse et hors terrains de pétanque devra comporter la replantation d'au moins un arbre;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - o la zone d'accessibilité suivant le Règlement Régional d'Urbanisme est une zone B et le commerce est largement desservi par les transports publics;
 - o actuellement des zones de parcage sont situées à proximité du bien, notamment le long du tronçon de la rue Engeland entre la gare et la chaussée de saint-Job, exempt d'habitations;
- o Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - o Les façades extérieures n'ont subi aucune modification significative, hormis la pose d'une enseigne conforme sur l'une des façades;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'enseignes :
 - l'enseigne telle que prévue, située le long de la voirie, en zone restreinte est scellée au sol dans l'espace privé;
 - le bâtiment étant en contrebas par rapport à l'espace public, ses façades sont peu visibles, il n'y est donc pas possible de signaler l'activité de façon traditionnelle;
 - il s'agit de plus d'un seul dispositif pour tout le bâtiment;
 - le panneau sera placé parallèlement à la voirie et n'aura de ce fait aucune saillie sur l'espace public;
 - il est prévu sur une hauteur totale de 4 mètres, cette hauteur pouvant aisément être réduite à 3 mètres sans pour autant hypothéquer la signalétique commerciale de l'établissement depuis l'espace public;
 - 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 :
 - Antérieurement a été octroyé un permis d'urbanisme autorisant que le bâtiment puisse accueillir une activité du secteur HoReCa, à savoir un restaurant;
 - Le développement de ce quartier et l'évolution de la zone vers un pôle dynamique de la commune d'Uccle sont en cours, avec ouverture de nouveaux commerces et diversification de l'offre;
 - Il faut également considérer l'éloignement des habitations les plus proches (20 mètres pour la première habitation, située de l'autre côté des voies) ainsi que l'existence de hautes haies, de végétation de talus et les voies de chemin de fer proprement dites qui séparent ces deux entités;
 - Pour ces raisons, le changement d'utilisation peut être envisagé;

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

- réduire la hauteur totale de l'enseigne scellée au sein de l'espace privé à 3 mètres en maintenant le point bas à 2 mètres par rapport au niveau du sol;
- proposer, au lieu de la tonnelle fixe, un aménagement couvert et fermé cohérent avec la typologie du bâtiment existant et permettant le développement de la flore et avec une surface de moins de 10m² et fournir les plans en conséquences (plans, coupes élévations);
- proposer un aménagement paysager pour le solde de la parcelle (hors terrasse et hors terrains de pétanque);

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 dimensionnement d'une enseigne et d'aménagements paysager au niveau du jardin et de la terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit se conformer aux conditions du permis d'urbanisme précédent concernant les aménagements paysagers;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'enseigne doit être conforme aux dispositions du Titre VI 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 la demande concernant la pose de l'enseigne est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/06/2019
objet n°07

Dossier 16-44059-2018 - Article 126/1

Demandeur : A.C.P. « Les Vincennes » - Monsieur Guyaux

Situation : Avenue Winston Churchill, 199

Objet : remplacer des châssis en façade avant aux étages

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44059-2018 introduite le 07/06/2018, modifiée en date du 13/05/2019 en application de l'article 126/1 du CoBAT par la ACP "LES VINCENNES" c/o Monsieur Jean-François Guyaux et visant à remplacer des châssis en façade avant aux étages et à mettre en conformité les modifications apportées aux châssis au rez-de-chaussée (porte d'entrée et porte de garage) sur le bien sis avenue Winston Churchill, 199;

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

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

application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/06/2018 : dépôt de la demande;

19/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/09/2018 : avis favorable unanime conditionnel, à caractère conforme, de la Commission de concertation;

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

06/12/2018 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction,

13/05/2019 : 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;

12/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de grands immeubles à appartements et de quelques maisons anciennes participant au caractère à cette artère urbaine de prestige;
- Dans ce quartier, l'avenue Churchill est emblématique, et sa largeur ainsi que sa double rangée d'arbres d'alignement lui confèrent une majesté de grande avenue de la ville;
- L'immeuble n°199, sur lequel porte la demande, construit en 1962, présente un gabarit R+6 typique de ces années de construction et présentait à l'origine des châssis en bois de teinte blanche;
- Les menuiseries du rez-de-chaussée ont été remplacées sans autorisation préalable :
 - La porte d'entrée de l'immeuble est en aluminium,
 - La porte de garage est en métal laqué blanc,
 - Les châssis au rez-de-chaussée ont été remplacés par des ensembles en PVC de teinte blanche;

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

- La mise en conformité des modifications apportées aux châssis du rez-de-chaussée (porte d'entrée, porte de garage et châssis);
- Le remplacement des châssis aux étages par des châssis en PVC de teinte blanche;

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

- Le projet de remplacement du châssis aux étages s'inscrit dans les objectifs de développement durable et assure l'amélioration de ces logements, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- Le projet modifie le matériau, de bois en PVC, tend à conserver la nomenclature, ce qui devrait rendre le changement peu visible, mais il y a cependant lieu de conserver des épaisseurs de profil telles que dans la situation existante et conserver les divisions et l'aspect actuels de l'immeuble;

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

- La mise en conformité de la porte d'entrée en aluminium et de la porte de garage (volet métallique laqué blanc) peut s'envisager étant donné que ceux-ci sont fortement en retrait par rapport au plan de la façade principale et sont peu visibles depuis l'espace public;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 13/05/2018;

Considérant que le projet modifié propose de remplacer les châssis aux étages par des châssis qui conserveront les divisions actuelles comme le stipule les conditions de la précédente commission de concertation mais la demande porte toujours sur le choix de placer des menuiseries en PVC de ton blanc, pour une question de budget;

Considérant que le PVC ne peut assurer la finesse des menuiseries existantes et considérant que la Commission ne peut modifier son avis en raison de la ZICHEE;

Considérant également que les plans modifiés ne répondent pas aux conditions émises lors de la Commission de concertation précédente, le choix d'un remplacement des menuiseries par du PVC ne peut être envisagé;

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

- Prévoir le remplacement des châssis par de l'aluminium de ton blanc (ou clair) afin de conserver une épaisseur de profil telle que dans la situation existante, conserver les divisions et l'aspect actuel de l'immeuble et ce, pour l'ensemble de la façade, y compris le rez-de-chaussée;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte qu'il ne s'agit que du traitement des menuiseries projetées;
- de répondre à une objection que suscite la demande telle qu'introduite en ce que l'aspect actuel de la façade est conservé;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- 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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/06/2019
objet n° 08

Dossier 16-44467-2019

Demandeur : S.P.R.L. MACINVEST - Monsieur Arthur CLERMONT TONNERRE

Situation : Avenue Blücher 7

Objet : étendre et rénover une villa existante

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44467-2019 introduite le 25/01/2019 par la MACTINVEST c/o Monsieur Arthur Clermont Tonnerre et visant à étendre et à rénover une villa existante sur le bien sis avenue Blücher, 7;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle (une partie de la parcelle est en zone verte mais la demande n'y prévoit aucune intervention);

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Le projet est envisagé dans la continuité du bâti existant, au niveau de la façade latérale;
- Cependant les dispositions suivantes sont à respecter :
 - *Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;*
 - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;*
 - *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de pesticides;*
 - *Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS – potentiel de biodiversité) :*
 - *favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);*
 - *favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
 - *favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;*
 - *Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :*
 - *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;*
 - *Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);*
 - *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
 - *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*
 - *Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*
 - *Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles*

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/01/2019 : dépôt de la demande;

13/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/06/2019 : 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 Vert émis le 25/04/2019 et joint à la demande;

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

○ l'avis de Bruxelles-Environnement émis le 21/05/2019 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 principalement résidentiel et composé de villas unifamiliales à 4 façades ou d'immeubles à appartements et de petits gabarits;

○ La parcelle est située à proximité de l'angle de l'îlot que forme l'avenue Blücher avec l'avenue Jacques Pastur et cette parcelle comporte une partie en zone verte;

○ La maison n°7 sur laquelle porte la demande date du début du XX^{ième} siècle et a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme octroyés :

○ 16-30339-1988 pour un agrandissement en façade latérale droite avec un volume en rez-de-chaussée et toiture plate;

○ 16-33346-1997 pour l'ajout d'une aile avec toiture en pente dans l'esprit de la construction existante et située également en façade latérale droite avec la démolition partielle de l'annexe obtenue précédemment;

○ Cette maison présente un gabarit R+Toiture à versants et comporte deux niveaux habitable au sein de la toiture;

○ Les plans de la situation de droit se présentent comme suit :

○ Sous-sol : caves et locaux techniques;

○ Rez-de-chaussée :

- L'entrée se fait sur un vestiaire avec WC et donne accès à un hall;

- Ce hall dessert d'un part un office et d'autre part le salon et salle-à-manger;

- L'office est en communication avec une buanderie et la cuisine;

- Depuis la salle à manger, part un escalier vers le sous-sol;

- Le salon est en communication avec un bureau;

- Depuis le bureau un accès vers une petite annexe comportant l'entrée de service avec WC et l'escalier menant à l'étage;

○ 1^{er} étage :

- L'escalier mène à un petit hall avec WC et s'ouvre sur un hall de nuit qui dessert deux chambres, un local rangements, un dressing ainsi qu'un second hall de nuit;

- Ce deuxième hall de nuit dessert deux petites chambres, une salle-de-bain et comporte l'escalier vers le niveau des combles;

- L'une des grandes chambres possède une salle-de-bain privative;

○ Combles :

- L'escalier mène à un hall qui dessert deux chambres, un WC, une salle-de-bain et un grenier;

○ Dans la situation de fait :

○ Le plan du rez-de-chaussée est légèrement modifié avec le déplacement du WC dans le hall d'entrée dans le fond de la buanderie;

○ La cloison entre les deux petites chambres a été supprimée afin de constituer une seule grande chambre;

○ Les façades n'ont subi aucune modification et sont crépies avec un enduit blanc, les menuiseries sont en bois et de teinte vert-de-gris;

○ La parcelle de gauche (n°9) comporte une villa unifamiliale R+T, également ancienne mais de plus petit gabarit;

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

○ La construction d'une annexe :

- en rez-de-chaussée,

- avec toiture verte extensive et lanterneaux,

- en crépi beige,

- équipée de menuiseries extérieures en aluminium de teinte gris foncé;

○ Des modifications au niveau des façades :

○ La pose d'un crépi beige au niveau de toutes les façades;

- Au niveau de la façade latérale droite :
 - o L'agrandissement de deux baies, au 1^{er} étage, afin de constituer une grande baie avec des châssis en aluminium gris foncé;
 - o L'agrandissement de deux porte-fenêtre, au rez-de-chaussée, afin de constituer une grande baie avec des châssis en aluminium gris foncé;
- Au niveau de la façade avant :
 - o La suppression de la porte d'entrée au profit d'un châssis similaire aux existants;
 - o Le remplacement d'un châssis existant par un châssis en aluminium gris foncé;
 - o La suppression d'une petite baie au profit d'une porte d'entrée en aluminium gris foncé;
- Au niveau de la façade arrière :
 - o Le remplacement de deux porte-fenêtre par des châssis en aluminium gris foncé;
 - o L'agrandissement de deux porte-fenêtre au profit d'un large coulissant en aluminium gris foncé;
- o Le réaménagement complet du rez-de-chaussée avec modification du cloisonnage et des démolitions structurelles importantes;

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

- o Le programme prévoit le réaménagement de cette villa existante avec la création d'une extension en façade latérale droite;
- o Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - o Sous-sol : inchangé;
 - o Rez-de-chaussée :
 - L'entrée principale a été déplacée au niveau de l'ancienne entrée de service et le WC est déplacé sous l'escalier;
 - Un espace vestiaire est positionné dans l'ancien bureau;
 - L'escalier vers le sous-sol est supprimé, permettant de ce fait d'ouvrir tout l'espace de vie de jour en maintenant le corps de cheminée en lieu et place;
 - L'ancienne entrée principale, devient l'entrée de service sur l'arrière cuisine;
 - Cet arrière cuisine donne sur la nouvelle cuisine avec un espace de zone de repas;
 - Depuis l'arrière cuisine, un nouvel escalier pour descendre au sous-sol a été aménagé;
 - À la place de l'ancien vestiaire, un bureau est aménagé;
 - Un deuxième bureau est créé en prolongation de la nouvelle annexe et accessible via l'espace cuisine;
 - o 1^{er} étage :
 - Le hall dessert deux chambres, l'escalier vers les combles et un espace de dressing et de bureau;
 - Dans l'ancien local rangements, une salle-de-douche est créée et est rendue privative pour l'une des chambres;
 - Un espace parental est créé avec un dégagement, une salle-de-bain et une grande chambre;
 - o Combles : les deux chambres sont supprimées au profit d'un grenier et d'une buanderie;

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

- o Bien qu'une extension puisse être envisagée, celle-ci, ne doit cependant pas se faire au détriment d'un appauvrissement architectural d'en ensemble présentant de fortes caractéristiques patrimoniales et de la suppression d'une homogénéité globale;

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

- o en matière de programme :
 - o le réaménagement du rez-de-chaussée avec l'adjonction d'un volume bâti peut être envisagé;
 - o il en va de même pour le réaménagement des étages;
 - o ces modifications vont dans le sens d'une amélioration des espaces et des circulations et ne soulèvent, au niveau de leur programme, aucune objections;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
 - o l'implantation et le gabarit projetés, restent compris dans les périmètres et limitations prévues par le plan particulier d'affectation du sol;
 - o la construction de cette annexe augmente le volume bâti existant d'une valeur inférieure aux 20% dont question à l'article 6.0 du plan particulier d'affectation du sol ;
 - o cependant l'architecture prévue pour cette nouvelle annexe, combinée à un plan compliqué constitué d'une succession de lignes droites, de creux et d'extensions ainsi que d'une courbe anecdotique, ainsi que les menuiseries et bandeaux foncés, ne répond pas à la volonté du projet d'être discret et constitue un élément lourdement posé en extension d'une villa existante du début du XX^{ième} siècle;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la création de cette annexe ne nécessite aucun abattage d'arbres ni de modification de niveaux de terrain;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet ne prévoit aucun dispositif afin de répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
 - il y a lieu d'y répondre, considérant que l'extension est supérieure à 30 m²;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - Les modifications apportées aux façades, aux endroits où les baies sont modifiées et/ou les châssis existants sont remplacés par de l'aluminium de ton gris foncé, induit une dysharmonie par rapport aux menuiseries existantes conservées;
 - La nouvelle construction, avec les teintes projetées pour le bandeau, les menuiseries et les descentes d'eau pluviales, ne peut être envisagé;
 - En effet le traitement des menuiseries doit conserver une harmonie globale et maintenir des matériaux et des teintes identiques aux châssis existants et conservés;
 - La typologie de cette bâtisse est de conserver une tonalité blanche au niveau du crépi, et dès lors une teinte beige ne peut être envisagée;
 - Dès lors qu'une intervention contemporaine veut être envisagée, elle doit se faire en cohérence avec l'ensemble existant, sans pour autant induire des modifications de typologie de nature à dénaturer une composition architecturale;
 - D'autant plus que dans le cas présent, la tonalité des menuiseries et des nouvelles interventions, alourdis cette extension qui se voudrait discrète;
 - Considérant également la multiplicité de langages entre les baies modifiées, correspondant à une typologie industrielle, la nouvelle annexe, les grandes baies vitrées au rez-de-chaussée et les châssis maintenus, il y a lieu de rationaliser en conservant pour le bâtiment existant sa typologie existante au niveau des nouvelles baies et celles qui sont modifiées et trancher avec une typologie qui peut être différente uniquement au niveau de la nouvelle annexe ;

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

- repenser l'extension, proposer des lignes plus sobres et une typologie plus tranchée;
- conserver la lisibilité de la bâtisse existante et conserver la typologie et la teinte des menuiseries existantes ;
- renoncer à un crépi beige et favoriser un crépi à l'identique de teinte blanche;
- répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que des matériaux et teintes des menuiseries extérieures;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet qui se veut contemporain ne doit pas être de nature à appauvrir un ensemble architectural cohérent;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/06/2019
objet n° 09

Dossier 16-44471-2019 - Enquête n°091/2019

Demandeur : Monsieur Ferdynand Rybski

Situation : Chaussée d'Alseberg 1199 – 1201 et rue Zanbeek 36A

Objet : transformer et étendre une maison de rapport mitoyenne existante en un immeuble d'angle à trois façades structurant l'espace public, comprenant 5 logements et 3 garages (référence au certificat d'urbanisme n° 2016/2)

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 03/07/2019 dans l'attente du dépôt d'un avant-projet alternatif :

- Améliorant les zones de pleine terre et non bâties de la parcelle en supprimant l'appartement 2 (studio), afin d'y aménager une superficie paysagère de pleine terre pouvant bénéficier aux vues de l'appartement 1 et pouvant donner accès au local pour vélos (lequel nécessite d'être agrandi afin de permettre d'y placer 1 vélo par chambre) ;
- Améliorant significativement l'expression de la façade latérale, du fait de l'importance de celle-ci dans les perspectives des lieux, par exemple en :
 - Prolongeant l'espace en creux mentionné ci-avant par la réduction significative de l'espace de vie du logement 4, quitte à revoir l'aménagement de cet appartement, et aménager une terrasse ajourée au cœur de cet espace non bâti ;
 - Améliorant les proportions des pleins et des vides et la typologie de cette façade afin de rencontrer davantage les options du CU version 2 (expression de 2 masses distinctes chaussée d'Alseberg d'une part et rue Zandbeek d'autre part) ;
- Prévoyant des toitures verdurisées sur l'ensemble des toitures plates du projet.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/06/2019
objet n° 10

Dossier 16-44427-2018 - Enquête n° 075/19

Demandeur : M. Pascal Bougon et Mme Nathalie Van Doren

Situation : Chaussée d'Alseberg 423

Objet : rehausser un immeuble de rapport et le réaménager avec un espace de bureau au rez-de-chaussée et trois logements aux étages, changer l'affectation d'un entrepôt en intérieur d'îlot et y installer 7 emplacements de parking au rez-de-chaussée et deux logements aux étages

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44427-2018 introduite le 31/12/2018 par Monsieur Pascal Bougon et Madame Nathalie Van Doren, et visant à rehausser un immeuble de rapport en le réaménageant avec un espace de bureau au rez-de-chaussée et trois logements aux étages, ainsi qu'à changer l'affectation d'un entrepôt en intérieur d'îlot en y installant 7 emplacements de parking au rez-de-chaussée et deux logements aux étages, sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 423;

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

Considérant que la demande de permis d'urbanisme induit, auprès du fonctionnaire délégué, la sollicitation des dérogations suivantes :

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - non-respect de l'article 10 - éclairage naturel qui prescrit que : « Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. », en ce que, dans l'appartement 2, la chambre 1 développe une superficie de 15.6m² et ne dispose que d'une surface d'éclairage de 2.35m² (déficit de 0.77m²) et la chambre 2 du même appartement développe une superficie de 11.85m² et ne dispose que d'une surface d'éclairage de 1.45m² (déficit de 0.85m²);

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur des toitures qui prescrit que : « § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 », en ce que la toiture projetée sur le bâtiment principal dépasse de plus de 3,00m la hauteur de la toiture du bâtiment voisin du n°421;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2019 au 13/05/2019 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 rehausse du bâtiment à front de voirie induit une perte d'ensoleillement tant vis-à-vis des voisins mitoyens que de l'intérieur d'îlot;*
- *les circulations automobiles et piétonnes sont indifférenciées dans l'entrée cochère, les emplacements vélo sont insuffisants, le local poussettes est insuffisant;*

- *il y a trop d'emplacements parking prévus et les emplacements sont peu praticables, l'entrée cochère est trop proche de l'arrêt de tram et du feu rouge, est-il prévu de rejeter les gaz d'échappement du parking en intérieur d'îlot ?;*
- *les documents graphiques constituant la demande de permis comportent des erreurs de niveaux entre les jardins en intérieur d'îlot;*
- *le principe même d'implantation de logements en intérieur d'îlot n'est pas souhaitable car induisant des nuisances sonores et visuelles insoutenables pour le voisinage;*
- *l'implantation du bâtiment perpendiculaire aux jardins de l'avenue des 7 Bonniers induit des vues intrusives vers les dits jardins et leurs façades arrières privées des immeubles correspondants, tout comme les baies créées dans les façades arrières des entrepôts actuels et les fenêtres de toiture;*
- *le projet induit des rehausses et/ou abaissements de murs de clôture préjudiciables au voisinage tant du point de vue de l'ensoleillement que de la sécurité;*
- *il serait préférable d'implanter du bureau plutôt que du logement;*
- *il faut plus de pleine terre et il faut préciser le type de toiture végétale projeté au-dessus du parking;*
- *l'implantation de logements serait préjudiciable au développement futur de terrasses et balcons en façade arrière des immeubles de l'avenue des 7 Bonniers;*
- *un tel projet, s'il était délivré, constituerait un précédent au développement d'autres projets de même type dans l'intérieur d'îlot déjà densément construit;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/12/2018 dépôt de la demande;

07/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

du 29/04/2019 au 13/05/2019 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation par l'architecte et relatives à la reconstruction du bâti en intérieur d'îlot;

12/06/2019 : séance de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 20/02/2019 et joint à la demande;

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

- Le bien faisant l'objet de la demande est situé dans un quartier densément bâti, constitué d'îlots en ordre fermé;
- L'îlot dans lequel se situe le bien comporte des constructions en son intérieur, et la parcelle sur laquelle porte la demande est contiguë aux fonds de jardins d'immeubles situés le long de l'avenue des 7 Bonniers;
- La parcelle est actuellement entièrement bâtie, elle comprend un immeuble de trois habitations de gabarit rez +2 à front de chaussée avec passage cocher au rez-de-chaussée et un hangar occupant tout le rez-de-chaussée arrière et comportant deux étages;

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

- Rehausser le bâtiment à front de voirie d'un étage, et y aménager un bureau au rez-de-chaussée, un appartement à une chambre au premier étage, un duplex à deux chambres aux deuxième et troisième étages ainsi qu'un studio sous les combles;
- Elargir l'entrée cochère du bâtiment à front de chaussée, installer une porte sectionnelle, et aménager 7 emplacements de parking au rez-de-chaussée du hangar arrière;
- Démolir le hangar arrière sur une zone de 6,00 mètres de profondeur contre le bâtiment avant et démolir une zone de 4,00 mètres de profondeur sur deux niveaux en fond de parcelle à droite, et y aménager des toitures végétales;
- Changer l'affectation des étages du hangar en deux logements de trois chambres rendus accessibles par un escalier à construire dans la zone démolie entre les bâtiments, ces logements étant assortis de terrasses donnant vers le fond de la parcelle;

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

Bâtiment avant :

- En ce qui concerne la rehausse du bâtiment avant, la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU porte sur une hauteur ponctuelle d'1,20 mètre en façade arrière et 50 centimètres en façade avant, et ce par rapport au voisin de gauche du n°425 qui présente un gabarit sensiblement plus réduit que la majorité des immeubles de ce tronçon de la chaussée d'Alseberg;
- Les nuisances visuelles ne seront pas sensiblement impactantes sur le voisinage à front de voirie;

- L'intégration architecturale de la rehausse dépend fortement du choix de la brique de parement, la proposition de rehausse actuelle n'offre pas la garantie d'intégration harmonieuse de cette rehausse par rapport à la brique des étages inférieurs;
- La répartition des logements aux étages de l'immeuble à front de voirie propose un studio sous les combles au quatrième étage de l'immeuble, ce studio est difficilement accessible par la cage d'escalier (8 volées à franchir), dans ce contexte, la rehausse n'est pas justifiable par le programme proposé;
- L'élargissement de l'entrée carrossable permet d'améliorer l'accessibilité vers le bâtiment en intérieur d'îlot, mais la communautarisation de ce passage pour l'accès aux parkings et à l'ensemble des logements et du bureau entraîne un conflit entre des modes de circulation différents et ne permet pas d'aménager de zone de rangement pour vélos et poussettes suffisamment sécurisés et accessibles pour les piétons;

Cour arrière :

- L'implantation d'un parking couvert au rez-de-chaussée du hangar induit un passage de véhicule à ciel ouvert entre les deux immeubles, le passage de véhicules à ciel ouvert induit une nuisance non négligeable sur l'intérieur d'îlot et singulièrement les façades arrières des immeubles d'habitation;

Bâtiment arrière :

- Le changement d'affectation du hangar en intérieur d'îlot en logement dans un environnement essentiellement dévolu au logement est compatible avec les prescriptions du PRAS;
- Cependant, la configuration des lieux et le peu de recul tant vis-à-vis des façades arrières de la chaussée d'Alseberg et des façades arrières de l'avenue des 7 Bonniers ne permet pas de préserver l'intimité des logements tel que proposé du fait des vues intrusives générées;
- De plus, vu les déclarations de l'architecte auteur de projet faites en séance publique de la Commission de concertation qui stipule que la toiture de l'immeuble sera entièrement démolie et que de surcroît les plans n'indiquent pas clairement les démolitions projetées, il appert que la reconstruction suivant des gabarits similaires ne constitue pas un acquis et, qu'en l'occurrence, vu la remarque précédente, il serait souhaitable de proposer une reconstruction qui ménage plus de recul, tant vis-à-vis des façades arrières du bâtiment à front de voirie que des façades arrières des bâtiments de l'avenue des 7 Bonniers et ce afin de limiter la densité de construction de cet intérieur d'îlot au bénéfice de surfaces de pleine terre et de jardins privatifs, espaces à privilégier à proximité des angles en intérieur d'îlot;
- Il est à noter que les plans ne renseignent pas exactement le niveau des jardins arrières de l'avenue des 7 Bonniers, mais que nonobstant cette remarque les hauteurs de murs de clôture mitoyens renseignées semblent conforme au bon aménagement des lieux d'un intérieur d'îlot, à savoir 1,90 mètre de haut entre jardins privatifs;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur, motif de mesures particulières de publicité) :
 - La rehausse du bâtiment avant porte sur une hauteur ponctuelle d'1,20m en façade arrière et 50 cm en façade avant, et ce par rapport au voisin de gauche du n°425 qui présente un gabarit sensiblement plus réduit que la majorité des immeubles de ce tronçon de la chaussée d'Alseberg;
 - La rehausse induit cependant une perte d'ensoleillement à l'intérieur de l'îlot, mais dans la mesure où le gabarit projeté n'est pas sensiblement différent des gabarits moyens de la chaussée d'Alseberg, cette perte d'ensoleillement ne saurait être un motif suffisant au maintien d'un gabarit moins élevé;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - L'implantation d'un parking couvert au rez-de-chaussée du hangar induit un passage de véhicule à ciel ouvert entre les deux immeubles, ce qui risque de causer des nuisances envers le voisinage direct et les logements projetés;
 - La toiture de l'immeuble sera entièrement démolie et que de surcroît les plans n'indiquent pas clairement les démolitions projetées, il appert que la reconstruction suivant des gabarits similaires ne constitue pas un acquis, et qu'en l'occurrence il serait souhaitable de proposer une reconstruction qui ménage plus de recul, tant vis-à-vis des façades arrières du bâtiment à front de voirie que des façades arrières des bâtiments de l'avenue des 7 Bonniers et ce afin de limiter la densité de construction de cet intérieur d'îlot au bénéfice de surfaces de pleine terre et de jardins privatifs, espaces à privilégier à proximité des angles en intérieur d'îlot;

- Au vu de la configuration des lieux et de la proximité des façades arrières de la chaussée d'Alseberg et de l'avenue des 7 Bonniers, il convient de limiter la densité d'occupation en intérieur d'îlot à un seul logement;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande de permis telle que proposée ne rencontre pas les conditions d'un bon aménagement des lieux et qu'en l'état elle ne peut aboutir sur un avis favorable.

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