

Séance du 15 juillet 2020 / Zitting van 15 juli 2020

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

NOUVELLE PROCEDURE

- 1) 119/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.992-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 676
Demandeur : Maisons Hayoit sa – M. Thibaut Roelandts
(Placer de nouvelles enseignes)
- 2) 113/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45057-2019
Situation : Drève de Carloo 19
Demandeur : MV Ortho sprl – M. Xavier Lamote
(Changer l'affectation d'un logement unifamilial en cabinet d'orthodontie avec logement accessoire, et ce avec modifications structurelles et remettre en état d'origine des garde-corps)
- 3) 114/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.516-2019 (art.126/1)
Situation : Avenue Groelstveld 52
Demandeur : Monsieur François PONCHON
(Reconstruire le 2^e étage en supprimant la toiture en pente et en créant un étage complet avec toiture plate, agrandir au rez-de-chaussée en façade latérale et modifier les façades)
- 4) 115/20 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.803-2019
Ligging: Gulden Kasteelstraat 1
Aanvrager: EG RETAIL (BELGIUM) bvba – M. Olivier Messens
(Wijzigen van de uithangborden ter hoogte van de luifel, de totem en de benzinepompen)
- 5) 116/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.343-2018
Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 2
Demandeur : PIZZA BELGIUM SA – M. Frank Beyens
(Transformer les étages de logements dans un immeuble mixte existant)
- 6) 117/20 – Demande de permis de lotir n°PL-584-2019
Situation : Rue Geleytsbeek 218
Demandeur : Monsieur Serge GOBLET-TOLEFI SA
(Démolir une maison et créer 8 lots (5 lots pour maisons unifamiliales et 2 lots pour appartements) en vue de construire 8 logements)
- 7) 118/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.087-2019
Situation : Rue Engeland 290
Demandeur : M. et Mme Olivier CELIS et Valérie BLUMENTHAL
(Démolir et reconstruire une annexe et rénover une maison unifamiliale existante)

Uniquement pour avis de la CC :

- 8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.075-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 1565
Demandeur : Monsieur Ronald HOLLAND
(Implanter une terrasse en toiture, la création d'une baie en partie supérieure de la cage d'escalier ainsi que l'élargissement d'une baie existante intérieure sous les combles en vue d'en faire une chambre à coucher)
(Bien situé en zone de protection d'un bien classé - art.207§3 et art.333 du CoBAT)
 - 9) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.886-2019
Situation : Chaussée d'Alseberg 663
Demandeur : M. Mohamed DOUZI et Mme Nadia REKIEK
(Mettre en conformité l'ajout d'un logement au niveau des combles, l'aménagement d'une terrasse pour ce nouveau logement, la fermeture des balcons au 1^{er} et 2^e étages, le changement des châssis en façade avant et isoler la façade arrière et créer deux lucarnes en façade avant et arrière)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art. 333 du CoBAT)
-

- 10) 119/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.069-2019
Situation : Rue Geleytsbeek 69
Demandeur : M. et Mme Christian STENUIT et Eléonore STROOBANTS
(Rénover et étendre une maison unifamiliale existante et créer une piscine extérieure de 27m²)
- 11) 120/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.995-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 1065
Demandeur : ACANTHE FLEURS SPRL – M. Marc Rosman
(Changer l’affectation d’un commerce existant au rez-de-chaussée en salon de thé de type HoReCa)
- 12) 121/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.022-2019
Situation : Avenue Montjoie 196 bte 1
Demandeur : Monsieur Romain DESCAMPE
(Construire une piscine de 36m²)
- 13) 122/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.597-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 756
Demandeur : M. et Mme Maxime et Stéphanie Dekoninck et Golinvaux
(Percer une trémie d’escalier en vue de regrouper deux logements et mettre en conformité la construction d’un cabanon de rangement sur la terrasse côté façade avant)
- 14) 123/20 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.534-2019
Ligging: Sint-Jobseplein 26
Aanvrager: M. en Mevr. OTTEN-VANCAUWELAERT
(Het conform stellen van een veranda aan de achtergevel van een bestaand gebouw en een garage in PVC aan het einde van het perceel die uitgaat op het openbaar gebied)
- 15) 124/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.036-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 1605
Demandeur : IDAC sa – Monsieur Pierre Tizzani
(Rénover les façades d’un commerce existant et réaménager les abords)
- 16) 125/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.005-2019
Situation : Avenue Winston Churchill 167
Demandeur : C.B. INVEST cva – Mme Valérie Beaumont
(Construire un garage en zone de recul)
-

Dossier retiré de l’ordre du jour et reporté à une séance ultérieure :

- 17) 094/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.217-2020 (art.177)
Situation : Rue du Doyenné 56-58
Demandeur : J.P.M. EUROPE SA - Mme Anne Catherine Galetic
(Démolir des entrepôts, box de garages et bureaux, et reconstruire un ensemble de 48 logements variés, jardins privés, et jardin central collectif avec parking souterrain de 41 emplacements)

Motifs :

Suite au grand nombre de réclamants et à l’impossibilité de tenir une séance de Commission de concertation tenant compte des mesures pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, conformément à l’arrêté de pouvoirs spéciaux n°2020/038 du 10 juin 2020 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prolongeant certains délais relevant du Code Bruxellois de l’Aménagement du Territoire, l’objet n°17, **est reporté à une séance ultérieure.**

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/07/2020
objet n° 01

Dossier 16-44992-2019 - Enquête n° 119/20
Demandeur : S.A. Maisons Hayoit c/o Monsieur Thibaut Roelandts
Situation : Chaussée de Waterloo 676
Objet : placer de nouvelles enseignes

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44992-2019 introduite, en date du 07/11/2019, par la S.A. Maisons Hayoit c/o Monsieur Thibaut Roelandts;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer de nouvelles enseignes sur le bien sis chaussée de Waterloo, 676;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles 36 et 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

Que la demande est régie par les articles 23 et 24 et déroge au RCU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°36 - enseigne parallèle à une façade qui prescrit "*en zone générale, être située à minimum 0.50m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie*", en ce que l'enseigne parallèle à la façade s'étend jusqu'aux mitoyennetés;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°23 - dispositifs perpendiculaires à la façade qui prescrit "*ne peuvent dépasser le niveau de l'allège des fenêtres du 1^{er} étage*", en ce que l'enseigne perpendiculaire à la façade est située à cheval entre l'allège et le niveau des fenêtres du 1^{er} étage;
 - non-respect de l'article n°24 - dispositifs parallèles à la façade qui prescrit "*la largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le dispositif est situé à moins de 50cm des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie*", en ce que le dispositif s'étend jusqu'aux mitoyens et dépasse la largeur de la baie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

07/11/2019 : dépôt de la demande;

11/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La demande se situe dans un des principaux pôles commerciaux d'Uccle, le long de la chaussée de Waterloo et à proximité de la limite communale de la Commune d'Ixelles;
- Ce pôle comprend un grand magasin à l'enseigne « Inno » adjacent à une galerie commerçante ainsi que, en vis-à-vis, un important parking et un important complexe mixte d'affectation principalement commerciale et de logement dénommé « Rivoli »;
- A ce niveau de la chaussée, la zone est fortement commerciale et les rez-de-chaussée sont souvent occupés par des commerces, et les étages par des logements;
- Le commerce sur lequel porte la demande est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble existant et sa façade présente différentes orthogonalités;
- La façade est parementée de briques de ton brun et toute la devanture du rez-de-chaussée est constituée en menuiserie de ton gris moyen;
- Les immeubles mitoyens sont également affectés au rez-de-chaussée au commerce et aux étages au logement;

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

- Le programme prévoit le remplacement des enseignes existantes par de nouvelles enseignes de tonalité blanche, dont une enseigne perpendiculaire et une enseigne parallèle à la façade;
- Les cadres périphériques et le soubassement du rez-de-chaussée sont prévus en plaquage de bois de ton blanc et les menuiseries, uniquement au niveau de la porte d'entrée, en PVC de ton gris anthracite;

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

- La façade de l'immeuble comporte une forte parti, considérant la tonalité des menuiseries des étages et leur dessin;
- L'usage de la tonalité blanche et en partie de menuiseries de tonalité anthracite, combiné à la tonalité bordeaux des menuiseries des étages, constitue une surcharge visuelle qui déforce la cohérence existante;
- Une harmonisation doit être envisagée afin de maintenir, voire renforcer la cohérence de l'ensemble de la façade;
- Dans un noyau commercial, la devanture d'un commerce peut être d'une tonalité différente, et l'allège de la vitrine pourrait également être en gris anthracite, à l'instar des menuiseries de la porte d'entrée, tout en maintenant l'encadrement en blanc, de même que l'enseigne parallèle à la façade;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT (dérogations aux articles 23 et 24 du règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) et dérogation à l'article 36 §1 3° du Titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) :
 - en ce qui concerne l'enseigne parallèle à la façade, le projet améliore la situation existante en proposant une tonalité claire, sobre et élégante;
 - cependant, au regard des règlementation, bien qu'il y a lieu de limiter cette enseigne à la largeur maximale de la baie de vitrine, les cadres latéraux, induisent un encadrement cohérent et élégant ;
 - concernant l'enseigne perpendiculaire, celle-ci peut maintenue à l'emplacement proposé, considérant l'impossibilité de la placer plus bas en raison de l'encadrement de la devanture et considérant qu'elle s'inscrit dans la perspective de manière harmonieuse ;

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

- harmoniser les teintes et proposer une tonalité unique pour les menuiseries de l'ensemble de la façade avant ;

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 accessoires en ce qu'il ne s'agit que de tonalité de menuiseries;
- de répondre à une objection en ce que la façade avant doit être harmonieuse au niveau des teintes ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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 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 (enseignes);

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 15/07/2020

objet n° 02

Dossier 16-45057-2019 - Enquête n° 113/20

Demandeur : S.P.R.L. MV Ortho c/o Monsieur Xavier Lamote

Situation : Drève de Carloo 19

Objet : mettre en conformité le changement de l'affectation d'un logement unifamilial en cabinet d'orthodontie avec logement accessoire, et ce avec modifications structurelles, et remettre des garde-corps dans leur état d'origine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45057-2019 introduite, en date du 13/12/2019, par la S.P.R.L. MVOrtho c/o Monsieur Xavier Lamote;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement de l'affectation d'un logement unifamilial en cabinet d'orthodontie avec logement accessoire, et ce avec modifications structurelles et à remettre des garde-corps dans leur état d'origine, sur le bien sis drève de Carloo 19;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.7.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipement dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *pas de panneaux d'affichage pour l'enquête publique;*
- *nuisances visuelles sonore et pollution;*
- *le jardin est aménagé en parking;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

13/12/2019 : dépôt de la demande;

15/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/03/2020 et émis le 31/03/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La drève de Carloo, le long de laquelle se situe la demande, est proche du noyau commercial du Fort Jaco, du terminus de la ligne de tram 92 de la STIB et des arrêts des lignes du TEC et de De Lijn qui desservent la chaussée de Waterloo;
- Son bâti est constitué de maisons unifamiliales de gabarit R+1+T ou étage en recul, isolées de type « à 4 façades » ou « à 3 façades » mitoyennes par groupes de 2, et implantées en recul de l'alignement,
- Le bien sur lequel porte la demande, de type « villa à 4 façades », a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-15240-1950 dans un gabarit R+2 et toiture plate, dont le dernier niveau est en recul;
- La situation existante de fait correspond à la situation de droit, hormis un léger agrandissement de la terrasse arrière et le remplacement des rambardes, initialement en ferronnerie, par du verre fumé;
- La construction comporte, en situation existante de droit, un logement unifamilial avec, au rez-de-chaussée, une zone de profession libérale, accessoire au logement;
- Il a été constaté, suite à une plainte, que des appareils de conditionnement d'air ont été installés et que le jardin est aménagé en parking;
- Les parcelles contiguës sont occupées par des villas jumelées, de même gabarit et recouvertes de toitures à versants;

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

- Le réaménagement spatial des différents niveaux, avec modifications structurelles;
- Le remplacement des rambardes extérieures en verre fumé par des rambardes en métal thermolaqué blanc;
- La restauration des éléments de décors maintenus, tels que l'escalier en granito et sa rambarde, ainsi que le sol de la cuisine, en carreaux de céramique;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation de la majeure partie de cette villa unifamiliale en cabinet d'orthodontie;
- La demande prévoit également le maintien d'une partie de sa superficie (85 m²) en logement, afin de constituer un logement accessoire à cet équipement;

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

- en matière de programme :
 - Une partie de la superficie de la maison est affectée au logement, à l'usage du gérant de l'équipement projeté;
 - Ce logement ne présente cependant que peu de qualités, considérant :
 - d'une part qu'il n'est pas privatisé par rapport à la clinique;
 - d'autre part que l'agencement et la disposition des pièces induit des espaces restreints malgré la surface disponible de 85 m² du plateau;
 - Notamment, on observe que la surface dédiée à l'espace de séjour, soit 18 m², est dérogatoire par rapport aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - En effet, le cloisonnement, qui est maintenu dans sa situation existante d'un niveau dévolu aux chambres, doit être modifié afin d'ouvrir les espaces de vie tout en privilégiant l'intimité du logement;
 - Les locaux du sous-sol sont en partie attribués au logement et le solde est attribué au cabinet d'orthodontie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit de la maison reste inchangé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La demande ne prévoit aucune modification des abords, ni du couvert végétal;
 - Le jardin est uniquement affecté aux agréments paysagers et ne peut être considéré comme un espace de parcage des véhicules, seule la zone d'accès latérale peut servir de stationnement ponctuel pour le chargement et déchargement;
 - Afin de limiter l'accès des voitures en intérieur de parcelle, il y a lieu de créer une barrière physique entre la zone latérale de gauche et le début du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage est conservé et attribué au logement;
 - Sa largeur est suffisante pour l'aménagement d'emplacements de parcage de vélos;
 - Considérant que l'accès et/ou sortie arrière existant ne constitue pas l'entrée principale du garage et que celle-ci est située à front de voirie ;

- Considérant dès lors, que la zone de recul, la zone de recul latérale et la zone de cours et jardins ne peuvent servir de parking ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La restitution des rambardes d'origine est souhaitable, considérant la typologie, peu esthétique et peu harmonieuse, des garde-corps en verre fumé;
 - Considérant que des groupes de froid ont été placés en façade arrière, considérant qu'il y a lieu de les déplacer ou les intégrer de manière à ce qu'ils restent non visibles depuis l'espace public et de l'intérieur d'ilot ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) :
 - La surface dédiée à l'équipement est de près de 270 m², dépassant d'environ 20 m² la superficie plancher autorisée;
 - L'affectation d'équipement telle que projetée à proximité d'un noyau commercial important permet d'envisager la suppression d'une partie substantielle du logement, pour autant que le logement maintenu soit de qualité;
 - La demande ne prévoit aucune modification du volume extérieur, ni des abords, qui conservent dès lors leurs caractéristiques dans une situation qui limite les nuisances;
 - L'affectation d'équipement paramédical, en bordure d'un noyau commercial, en complète l'offre de services;
 - Pour rappel, le bien est en effet situé à proximité de la partie fortement commerciale de la chaussée de Waterloo à hauteur du Fort-Jaco ainsi que de plusieurs arrêts de lignes de transport en commun;
 - La demande peut dès lors être envisagée;

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

- améliorer les qualités spatiales du logement au dernier niveau :
 - soit, cloisonner par rapport à l'escalier et supprimer les cloisons entre les différents espaces de vie, une partie cuisine peut être maintenue séparée si nécessaire;
 - soit, inverser le plan et positionner la chambre au niveau du séjour, créer un accès privatif vers la salle-de-bain et ouvrir l'ensemble des cloisons afin de constituer un bel espace de vie ouvert;
- supprimer le parking sur l'ensemble de la parcelle et proposer un aménagement de jardin ;
- Intégrer les groupes de froid dans le bâtiment ou les dissimuler à l'aide d'un caisson en les déplaçant vers l'entrée arrière du garage ;

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 s'agit que d'aménagements intérieurs et extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le logement doit être de qualité et que les qualités de la parcelle doivent être conservées;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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 est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :

1. *hôpitaux et établissements de soins;*

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 15/07/2020

objet n° 03

Dossier 16-44516-2019 - 126/1, al.3 - Enquête n° 114/20

Demandeur : Monsieur François PONCHON

Situation : Avenue Groelstveld 52

Objet : reconstruire le 2^{ème} étage, en supprimant la toiture en pente et en créant un étage complet avec toiture plate, agrandir le rez-de-chaussée en façade latérale et modifier les façades

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44516-2019 introduite le 27/02/2019 par Monsieur François Ponchon, modifiée (plans indicés B et datés du 17/01/2019) en application de l'article 126/1 al.3 du CoBAT le 17/01/2019 et visant à reconstruire le 2^{ème} étage, en supprimant la toiture en pente et en créant un étage complet avec toiture plate, à agrandir le rez-de-chaussée en façade latérale et à modifier les façades du bien sis avenue Groelstveld, 52;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°10bis - Chaussée de Saint-Job (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/05/1993) et y déroge;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - soumis au MPP suivant l'article 0.9 - travaux de transformations qui prescrit " Ces travaux ne peuvent entraîner d'accroissement du volume bâti au-delà de 20% de volume bâti existant que dans les limites d'implantation et du volume des constructions prescrites par le plan. Toutefois, les bâtiments à usage de logements peuvent faire l'objet de travaux entraînant un accroissement de volume au-delà des limites prescrites par le plan. Dans ce cas, cet accroissement doit être nécessaire à l'amélioration des conditions de logements. Il est soumis aux mesures particulières de publicité", en ce que les extensions sont supérieures à 20%, augmentent le P/S autorisé et sont en dehors du périmètre constructible bien qu'il s'agisse d'extensions pour améliorer des conditions habitables;
 - non-respect de l'article n°3.1.2 - Implantation qui prescrit "Les périmètres constructibles correspondent au périmètre des zones rouges au plan. A l'interruption du front de bâtisse, et pour autant que le bon aménagement des lieux le permette, des volumes de liaison sont autorisés dans les zones latérales des constructions en about de groupe. Dans cette zone de raccord, les constructions ne sont autorisées que sur un seul niveau et à destination principale de garage", en ce que l'extension au rez-de-chaussée faisant office de volume de liaison n'est pas à usage de garage mais construit au-dessus d'un tel volume;
 - non-respect de l'article n°3.1.4 - Aspects et matériaux qui prescrit " L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs. De même qu'on veillera à l'harmonisation des lignes principales avec les bâtiments voisins, à aligner le plus possible les faîtes de toiture et/ou niveaux des toitures-terrasses, les corniches et à accoler les conduits de cheminées", en ce que l'extension en toiture ne trouve aucune correspondance au niveau des lignes de corniche, d'acrotère ou de toiture du bâtiment mitoyen;

- non-respect de l'article n°3.1.5 - Toitures qui prescrit " *La toiture est obligatoirement à versants. La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants. Les toitures des constructions formant un ensemble, seront parfaitement harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture)*", en ce que la toiture en pente est supprimée au profit d'une toiture plate qui bien qu'en harmonie d'un point de vue de la forme (plate) ne s'harmonie pas au point de vues des niveaux avec la maison mitoyenne;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que le nouveau profil dépasse en hauteur le profil de construction du bâtiment mitoyen;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2019 au 16/06/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- Préjudice en terme de perte de vue;
- Dépassement important du rapport P/S;
- Manque de dimensionnements;
- Toiture trop importante;
- Importance de la dérogation par rapport à la toiture plate;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 26/06/2019;

Vu les résultats de la seconde enquête publique, sur la demande modifiée, qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- *Bien que la demande modifiée apporte une petite amélioration des points d'oppositions sont maintenus :*
 - *Transformation de la toiture au regard des dérogations engendrées;*
 - *La situation du n°50 n'est pas un droit acquis pour s'y référer;*
 - *Impact visuel maintenu d'un bâtiment à toiture plate;*
 - *Perte d'ensoleillement;*
 - *Perte d'intimité;*
 - *L'extension au rez-de-chaussée n'est reculée que de 10 cm;*
 - *Manque de respect par rapport aux conditions émises lors de la Commission de concertation du 26/06/2019;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

27/02/2019 : dépôt de la demande;

26/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2019 au 12/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2019 : séance publique et avis favorable et non unanime (abstention de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme, de Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel et de Bruxelles-environnement) émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation(s) est requise en application de l'article 155§2 du CoBAT;

20/08/2019 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins avant l'envoi du dossier au Fonctionnaire délégué;

28/08/2019 : envoi du dossier au Fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation;

17/09/2019 : réception de la décision du Fonctionnaire délégué de maintenir l'échéance;

14/10/2019 : notification du Fonctionnaire délégué de sa décision défavorable portant sur les dérogations sollicitées;

17/01/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation.

09/06/2020 au 23/06/2020 inclus : 2^{ème} enquête publique sur la demande modifiée;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de Concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de parcelles relativement étroites et de maisons unifamiliales à 4 façades, dont les zones latérales sont réduites et les toitures sont à versants ou plates;
- Dans ce tronçon de l'avenue où se situe la demande, à proximité de l'angle de la chaussée de Saint-Job, les maisons sont accolées par deux, voire jumelles;
- La maison unifamiliale mitoyenne (n°52) sur laquelle porte la demande :
 - présente un gabarit R+1+T pour le corps de bâti principal et une annexe le long de la mitoyenneté de gauche de gabarit R+1+T à versants;
 - est implantée en recul;
 - est couverte d'une toiture en tuiles rouges;
 - présente une façade avant qui est enduite de ton blanc cassé et les menuiseries en bois de ton blanc;
 - elle a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme successifs :
 - 16-14688-1950 pour la construction de la maison;
 - 16-19851-1957 et 16-20192-1958 pour des transformations et des modifications en toiture;
 - 16-25630-1968 pour la construction du garage au niveau du sous-sol et couvert par une dalle, conformément à l'article 3.1.2 concernant les volumes de liaison à destination de garage qui peuvent être situés latéralement;
- Le plan de la situation existante de droit, se présente comme suit :
 - Sous-sol :
 - L'entrée du garage avec un accès vers la cave;
 - Le hall avec escalier mène à une grande cave qui communique avec le garage et une autre petite cave;
 - Rez-de-chaussée :
 - Un accès à droite du garage vers une dalle formant une terrasse et qui communique avec le jardin;
 - L'entrée de l'habitation via la zone de recul se fait directement sur un hall avec WC et vestiaire;
 - Ce hall mène aux espaces de vie et à un office;
 - L'office mène à la cuisine;
 - Le living communique avec l'office;
 - Le jardin et la terrasse sont accessible depuis le living;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à 3 chambres et à une salle-de-bain;
 - La chambre située dans l'annexe communique avec une plus grande chambre;
 - Combles : non aménagés;
- Dans la situation de fait :
 - Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée a été supprimé et l'entrée se fait directement sur les espaces de vie, et l'office a été supprimé au profit d'un WC et d'un vestiaire;
 - Au 1^{er} étage, l'une des chambres est utilisée en local dressing;
 - Les combles ont été aménagés pour créer une 4^{ème} chambre, un grenier et un débarras;
 - Les baies et divisions des façades latérales et arrière ont été modifiées;
 - Tous les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC, de teinte blanche;
- La maison de droite (n°120 chaussée de Saint-Job) est jumelée au n°122 et elles forment un ensemble plus ancien. Elles sont de même gabarit;
- La maison mitoyenne de gauche (n°50) est accolée à celle sur laquelle porte la demande. Elles ont formé un ensemble qui a fortement évolué au cours du temps. Cette maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la suppression de la toiture en pente et l'ajout d'un niveau au 2^{ème} étage. Celui-ci étage présente à la fois un retrait plus important et une hauteur plus basse que le retrait projeté de la maison concernée par la demande;
- La parcelle présente une forme triangulaire « en quartier de tarte » dont la pointe se situe à l'arrière;

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

- La démolition de la toiture;
- La reconstruction du 2^{ème} niveau avec toiture plate en membrane asphaltique et en recul;

- La construction d'une annexe au-dessus du garage, situé en façade latérale droite, avec toiture plate également en membrane asphaltique;
- L'agrandissement sur 2 niveaux de la partie arrière de la façade latérale droite;
- Le remplacement des châssis existants par des châssis en PVC gris moyen et modification des divisions;
- La création de nouvelles baies avec des châssis en PVC gris moyen;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol : inchangé;
 - Rez-de-chaussée :
 - Le plan reste identique hormis l'agrandissement latéral;
 - Une partie de la terrasse au-dessus du garage est maintenue et reste en communication avec le jardin;
 - 1^{er} étage :
 - La salle-de-bain est agrandie en prenant de la surface sur la chambre située en façade avant et cette chambre devient un bureau et/ou chambre d'ami;
 - 2^{ème} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à deux chambres, un WC et une salle-de-bain;
 - Une terrasse, avec un retour latéral est accessible depuis la chambre située en façade avant;
 - Une autre terrasse, en façade arrière est accessible depuis la chambre arrière et cette terrasse observe un recul accessible d'1,80 mètre par rapport à la limite mitoyenne de gauche;

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

- en matière de programme :
 - le programme de maison unifamiliale est conservé;
 - les espaces de vie sont agrandis et permettent une utilisation plus adaptée pour une maison contenant 5 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation et le gabarit projeté suscitent des dérogations non seulement au plan particulier d'affectation du sol mais également au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur des toitures;
 - la terrasse en façade arrière ne répond pas au Code civil en matière de servitude de vue avec un retrait de la zone accessible que d'1,80 mètre et doit encore être reculée d'au moins 10 centimètres;
 - la terrasse en façade avant, doit également répondre au Code civil en matière de servitudes de vues et ce, sans modification du profil en mitoyenneté;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul et le solde de la parcelle restent largement en plantés en pleine terre et fortement verdurisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est maintenu;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie existante de 3 m³ est maintenue;
 - le projet prévoit de nombreuses toitures plates et ces dernières, outre le fait qu'elles présentent une étanchéité asphaltique et inesthétique, devrait proposer des toitures vertes extensives plus esthétiques et surtout permettant de temporiser le rejet des eaux pluviales dans l'égouttage existant;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le traitement des façades, bien que modifiant significativement la typologie de la maison existante, reste cohérent dans son ensemble mais également par rapport à la maison mitoyenne et permettant dès lors de revenir à une situation où ces deux maisons formaient un ensemble;
 - les châssis de ton gris moyen peuvent être envisagés, en effet cette tonalité tranche avec le blanc des façades, tout en restant cohérent et discret par rapport aux châssis des maisons faisant partie du contexte urbain environnant;
 - cependant, dès lors que l'ensemble des châssis est remplacé et en cohérence avec les nouveaux châssis prévus, il y a lieu de privilégier un matériau plus qualitatif, tel que le bois ou l'aluminium et permettant un dessin plus fin et élégant;

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

- article 2.5.2° - Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :
 - cette maison typique des années 50, ne présentant que peu de caractéristiques patrimoniales significatives est transformée avec des lignes résolument contemporaines;
 - ces modifications améliorent la situation par rapport à la maison mitoyenne de gauche ayant déjà subi ce type de modification par l'adjonction d'une toiture plate;
 - l'ensemble du projet est cohérent et les parties maintenues sont parfaitement intégrées;
 - au regard de ce qui a été autorisé dans la zone couverte par le PPAS et environs, ce projet s'intègre dans une volonté de faire évoluer le bâti sans pour autant dénaturer le contexte bâti qui est maintenu;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un plan particulier d'affectation du sol) :
 - article 0.9 :
 - l'article 0.9 du plan particulier d'affectation du sol prévoit notamment que les bâtiments existants aux caractéristiques ne correspondant pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformations, d'améliorations et de préservations et que ces travaux ne peuvent entraîner un accroissement du volume bâti au-delà de 20% du volume bâti existant que dans les limites d'implantation et du volume des constructions prescrites par le plan mais que les bâtiments à usage de logements peuvent faire l'objet de travaux entraînant un accroissement du volume au-delà des limites prescrites par le plan dans le cas où il est nécessaire à l'amélioration des conditions de logements;
 - l'extension prévue au rez-de-chaussée, augmente le P/S de 0,53 à 0,73 et dépasse du périmètre constructible indiqué au plan de destination, considérant que le garage existant fait partie d'un volume de liaison et non du périmètre constructible;
 - cependant, cette extension améliore, en effet, les conditions d'habitabilité de cet espace de vie, difficilement aménageable, au vue des dimensions et de l'espace disponible, pour un programme de 4 chambres en situation existante et de 5 chambres en situation projetée, répondant dès lors aux conditions du PPAS en matière d'amélioration de la condition des logements;
 - d'autant plus que l'extension en hauteur maintient la hauteur de façade avant à une dimension inférieure aux 10,50m prescrits par le PPAS (hauteur de façade en situation projetée, 6,68m);
 - article 3.1.2 :
 - le permis d'urbanisme n°16-25630-1968 a autorisé la construction d'un garage comme étant un volume de liaison, bien que la parcelle, élargie au niveau de la voirie, ne permet pas de liaisonner la construction située au n°120 de la chaussée de Saint-Job;
 - la construction d'un volume supplémentaire au-dessus de ce garage, ne peut rentrer dans le cadre de cet article décrivant les volumes de liaisons et d'autant plus que cette extension n'est pas à l'usage principal de garage;
 - dès lors cette construction rentre dans le cadre de l'imposition de ne présenter aucune saillie en façade latérale;
 - cependant, considérant l'élargissement de la parcelle vers la voirie et le maintien de ce volume en recul, la construction de l'annexe reste visuellement comprise dans l'alignement du front bâti construit en recul par rapport aux 2 maisons situées chaussée de Saint-Job (numéros 120 et 122);
 - la construction de ce volume permet d'agrandir l'espace de vie de petite dimension, sans pour autant induire quelque nuisance pour le voisinage;
 - d'autant plus que la limite de construction reste en recul de 2,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite;
 - l'adjonction de ce volume reste cohérent avec l'ensemble des actes et travaux projetés, d'une maison contemporaine avec des lignes pures;
 - article 3.1.4 :
 - Cet article précise ceci : « *L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs. De même qu'on veillera à l'harmonisation des lignes principales avec les bâtiments voisins, à aligner le plus possible les faîtes de toiture e/ou niveaux des toitures-terrasses, les corniches et à accoler les conduits de cheminées* » ;

- Cet article précise également ceci : « sera jointe l'étude détaillée des dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches »
- considérant le permis d'urbanisme délivré n°16-43455-2017 pour la maison mitoyenne de gauche n°50, le projet répond à cette prescription :
 - en offrant une harmonisation entre maisons
 - en supprimant des murs mitoyens apparents ;
 - en reconstituant un ensemble cohérent ;
- cependant, considérant les hauteurs disponibles, un alignement en hauteur ne peut être envisagé;
- au regard des plans, il est prévu un recul de la façade de ce 2^{ème} étage, au niveau de l'escalier qui pourrait être mieux exploité;
- en effet, cette façade peut rester alignée, pour autant que :
 - la toiture au droit de l'escalier, soit baissée et alignée à la toiture de la construction mitoyenne;
 - que le débordement de toiture principal s'arrête au niveau de ce retrait;
 - et qu'aucune rehausse ne soit prévue au niveau de la mitoyenneté;
- o article 3.1.5 :
 - bien qu'il ne soit prévu au PPAS que la possibilité d'une toiture à versants, afin d'harmoniser les toitures et considérant la toiture plate autorisée au n°50, une toiture plate peut être envisagée;
 - De plus, considérant le contexte bâti à proximité immédiate qui comprend de nombreuses constructions à toiture plate à savoir :
 - la maison mitoyenne n°50 avenue Groelstveld ;
 - la maison n°44 avenue Groelstveld ;
 - la maison n°36 avenue Groelstveld ;
 - la maison n°41 avenue Groelstveld ;
 - la maison n°109 chaussée de Saint-Job ;
 - la maison n°103 chaussée de Saint-Job ;
 - la maison n°89 chaussée de Saint-Job ;
 - Considérant également que cette prescription n'est pas une donnée essentielle au Plan Particulier d'Aménagement du Sol ;
- o dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - considérant les hauteurs disponibles, les toitures ne peuvent être alignées;
 - cependant, toute la partie au droit de l'escalier peut être baissée, afin de s'aligner afin d'assurer une meilleure intégration;
 - le dépassement en hauteur n'induit aucune nuisance en matière de prise de vue ou de perte d'ensoleillement;
 - afin de minimiser l'impact volumétrique induit par ce dépassement en hauteur, la façade avant du 2^{ème} niveau (hors façade au droit de l'escalier) doit être alignée visuellement sur la façade du 2^{ème} niveau de la maison mitoyenne de gauche et dès lors être reculée de 50cm;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 17/01/2019) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT, suite aux conditions émises par la Commission de Concertation et suite à l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué sur la demande initiale, par le dépôt de documents modifiés en date du 17/01/2019 :

- o Afin de limiter l'impact vis-à-vis de la maison située sur la parcelle voisine de droite, une partie de l'extension du rez-de-chaussée est supprimée;
- o Cette réduction de l'extension permet également de maintenir une distance plus importante par rapport à la mitoyenneté;
- o Afin également de limiter les vues sur cette parcelle voisine, la terrasse, en façade arrière, au 2^{ème} étage, est supprimée au profit d'une toiture végétalisée de type extensive et non accessible, hormis pour l'entretien;
- o La demande modifiée prévoit une amélioration de l'intégration de la rehausse par rapport au bien mitoyen (n°50) par l'ajout d'un élément ornemental aligné à la corniche du voisin ;
- o Bien que la hauteur totale soit maintenue, cet alignement des corniches permet de minimiser l'impact de la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme concernant les hauteurs et de supprimer la dérogation au PPAS en matière d'harmonisation des lignes de construction;

- L'ensemble des nouvelles toitures plates sont traitées en toitures végétalisées de type extensives, et ce afin d'améliorer l'esthétique pour le voisinage et également afin d'offrir une temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout existant;
- Afin de se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues, la terrasse en façade avant, au 2^{ème} étage, prévoit un recul d'accessibilité d'1,90 mètre par rapport à la mitoyenneté de gauche;
- Afin d'offrir aux nouvelles menuiseries une pérennité, celles-ci sont prévues en aluminium;

Considérant que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est bien conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que des hauteurs de toitures, d'alignements de façades, de zones accessibles de terrasses, de revêtements de toitures et de matériaux de menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet se conforme bien au Code civil en matière de servitudes de vues, tend vers une harmonisation au sein du contexte bâti mitoyen;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que ces dernières, bien que minimisées, sont maintenues;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure devait être reprise à la phase de l'enquête publique;

Considérant en conséquence que la demande modifiée vise à tenir davantage compte des particularités des lieux, dont la proximité de l'angle de l'îlot, le parcellaire qui en découle, le rapport au bâti le plus proche et le relief;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés B et datés du 17/01/2019), permet de minimiser les impacts dérogatoires, que les vues intrusives générées par la rehausse sont supprimées, que les rehausses sont visuellement plus intégrées et que dès lors, la demande modifiée répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme. Urban.brussels-DU DPC et BE s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/07/2020
objet n° 04

Dossier 16-44803-2019 - Enquête n° 115/20

Demandeur : S.P.R.L. EG RETAIL (BELGIUM) c/o Monsieur Olivier Messens

Situation : Rue du Château d'Or 1

Objet : modifier les enseignes au niveau de l'auvent, du totem et des volucompteurs

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44803-2019 introduite le 23/07/2019 par la S.P.R.L. EG RETAIL (BELGIUM) c/o Monsieur Olivier Messens et visant à modifier les enseignes au niveau de l'auvent, du totem et des volucompteurs sur le bien sis rue du Château d'Or, 1;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 66 "Château d'OR - Bourdon - Bigarreux" (A.R. 05/02/2015) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 GENERALE;

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 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 à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°39 - Enseigne scellée au sol du Titre I du RRU qui prescrit "*l'enseigne scellée au sol peut être autorisée en zone générale dans certaines conditions dont avoir une hauteur maximale de 5m*", en ce que le totem a une hauteur totale de 6,50m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

23/07/2019 : dépôt de la demande;

17/09/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/11/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation.

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales, d'immeubles de logement de grands gabarits, d'équipements et d'anciennes entreprises;
- La rue du Château d'Or, axe d'entrée de ville, présente une grande largeur à cette endroit, ce qui justifie les gabarits plus importants des immeubles de logements ou mixte de commerce et logements qui la bordent;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe au coin de la rue du Château d'Or et de la rue du Bourdon et est bâtie d'une importante station-service avec fonctions accessoires (shop et car-wash);
- Elle comprend une zone de recul verdurisée (le long de la rue du Bourdon et sans accès depuis celle-ci) et de grands espaces carrossables (piste de la station-service et zone de manœuvres et d'attente vers le car-wash) autour des installations implantées sur le site, soit de gauche à droite et le long de

l'avenue du Château d'Or: un bâtiment comprenant le shop, l'auvent avec les pistes de distribution, un car-wash;

- La bordure de l'auvent est actuellement noire avec un fin liseré rouge sur la partie inférieure et comporte un lettrage de tonalité rouge ainsi que le logo de la firme;
- La station comprend également un service de location de voitures et de remorques et dispose, pour cette activité, d'emplacements de parking implantés en fond de parcelle, le long du mur de clôture de l'école qui jouxte la parcelle au Sud;
- Le bâti existant du shop comprend à la fois la zone commerciale et, dans son prolongement, un espace car-wash;
- En matière d'abords, la parcelle comprend une zone de verdure sur tout son pourtour, et plus particulièrement à l'angle des rues, la zone de recul précitée qui constitue une véritable zone verte dans le paysage de cet important carrefour de ce grand axe structurant;

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

- Le remplacement du totem existant, situé en zone de recul, comportant les prix des carburants, ainsi que les différentes enseignes de la station-service et du shop;
- Le remplacement du bandeau d'auvent en rouge avec liseré blanc en partie inférieure avec des LED et logo de la nouvelle enseigne sur les coins;
- Le remplacement de tous les volucompteurs et des enseignes attenantes;

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

- La demande ne porte que sur les enseignes et l'ensemble du programme du site reste inchangé;
- Le délai de validité du permis d'urbanisme autorisant les enseignes existantes et antérieur à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol est périmé;
- Il s'agit d'une nouvelle enseigne, et le remplacement des enseignes peut être envisagé;
- Cependant, le totem présente une hauteur dérogatoire et les tonalités choisies pour l'auvent, ainsi que les LED et les volucompteurs ne respectent pas les dispositions du RCU en matière d'enseignes;
- En effet, il y a lieu de privilégier une tonalité plus neutre, de limiter les couleurs vives uniquement au logo ainsi que de renoncer à l'installation de LED's;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 39 §2 du Titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) :
 - Considérant que le totem existant, n'a plus de validité, le permis d'urbanisme étant périmé, il y a lieu de limiter la hauteur du nouveau totem à une hauteur maximale de 5 mètres;

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

- Limiter la hauteur du nouveau totem à une hauteur maximale de 5m;
- Privilégier un bandeau blanc avec si nécessaire, un fin liseré rouge en partie inférieure et limiter la tonalité rouge pour le lettrage du logo;
- Renoncer aux bandeaux lumineux et supprimer les LED en périphérie de l'auvent;
- Limiter les couleurs vives uniquement aux volucompteurs et privilégier une tonalité plus neutre pour les enseignes et panneaux indicatifs attenants aux volucompteurs;

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 hauteur de totem d'enseigne et de tonalité des enseignes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les tonalités des enseignes doivent répondre aux dispositions du RCU en matière d'enseignes;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le totem doit être limité à une hauteur maximale de 5m;

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 est régie par la disposition suivante :

- elle répond, en ce qui concerne les enseignes, 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 15/07/2020
objet n° 05

Dossier 16-44343-2018 - Enquête n° 116/20

Demandeur : Pizza Belgium S.A.

Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 2

Objet : transformer les étages de logements dans un immeuble mixte existant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44343-2018 introduite le 21/11/2018 par la S.A. Pizza Belgium c/o Monsieur Frank Beyens et visant à transformer les étages de logements dans un immeuble mixte existant sur le bien sis Avenue Oscar Van Goidtsnoven 2;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation liseré de noyau commercial 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 le long de l'avenue Goidtsnoven et sur l'angle entre l'avenue Goidtsnoven et générale le long de l'avenue des Sept Bonniers;

Considérant que la demande est régie par les articles 34 et 36 du Titre VI du RRU;

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°6 - hauteur d'une toiture d'une maison mitoyenne qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la rehausse due à l'isolation par l'extérieure de la toiture dépasse les deux profils de toiture des bâtiments mitoyens;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/11/2018 : dépôt de la demande;

21/12/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/11/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité et qui sera rendu en cours de procédure;

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 dense formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce et logements, tout comme l'immeuble concerné par la demande;
- La parcelle, entièrement bâtie, se situe sur l'angle que forment les avenues des sept Bonniers et Oscar Goidtsnoven;
- Dans cette zone commerciale traversée par la chaussée d'Alsemberg, le parking est peu aisé et les commerces, situés au rez-de-chaussée des immeubles, sont nombreux;
- L'immeuble sur lequel porte la demande :
 - Semble avoir été construit dans les années 30, et il n'y a pas de trace du permis d'urbanisme autorisant sa construction qui soit disponible aux archives;
 - Il est construit à l'alignement, en ordre fermé, et présente un gabarit R+2+Toiture à versants;

- Un permis d'urbanisme (n°16-28007-1977) pour la transformation des façades au rez-de-chaussée a-été délivré;
- Au rez-de-chaussée, un permis d'urbanisme a été délivré pour l'établissement d'un commerce de type HoReCa (Pizza Hut delivery) (permis d'urbanisme n°16-36316-2004). Dans ce permis d'urbanisme, aucune demande n'a été faite pour la pose des enseignes qui résultent d'une situation de fait;
- Il possède 4 entrées distinctes, dont :
 - la première sur l'angle pour l'accès au commerce,
 - deux autres dans la façade à l'alignement de l'avenue Oscar Goidtsnoven, dont une pour le service « livraisons » du commerce et l'autre pour l'entrée commune des logements aux étages;
 - la dernière située avenue des Sept Bonniers pour l'accès au garage du commerce (motos de livraisons);
- Le plan de la situation de droit se présente comme suit :
 - Sous-sol (privatisé pour le commerce) :
 - Une zone de réfectoire donnant sur une réserve, un vestiaire et un local technique;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée vers les logements situé avenue Goidtsnoven donne directement sur l'escalier commun menant aux étages;
 - L'entrée de service du restaurant également situé avenue Goidtsnoven et menant dans la zone « livraisons »;
 - L'entrée du restaurant se fait sur l'angle et donne accès à une salle d'environ 16 places ainsi qu'à une zone dite « de take out »;
 - Le commerce s'étend sur toute la surface du rez-de-chaussée, à, l'exception du couloir d'accès vers les logements et de la zone de parking des motos, accessible via l'avenue des Sept Bonniers;
 - 1^{er} et 2^{ème} étages :
 - L'escalier et le palier mènent à un plateau de logement :
 - L'entrée se fait sur un hall desservant un WC, une salle-de-douche, un living et une cuisine;
 - La cuisine donne accès à la chambre;
 - La chambre, le WC et la salle-de-douche s'articulent autour d'un aéra mais aucune fenêtre ne donne dans cet espace extérieur, sauf une petite fenêtre au niveau du WC;
 - Les combles : grenier;
- Dans la situation de fait :
 - La toiture en façade arrière a été modifiée afin de créer un étage supplémentaire aménagé au niveau des combles et une terrasse a été créée ne répondant pas au Code civil en matière de servitudes de vues;
 - Les combles ont, dès lors, été aménagés en partie en chambres et rattachés au 2^{ème} étage, bien que cet étage ne soit accessible que par les communs;
- L'immeuble de droite (n°4 avenue Oscar Goidtsnoven) présente la même typologie, le même gabarit, les toitures sont alignées mais il est plus profond. C'est également un immeuble mixte de commerce et logements;
- La maison de gauche (n°1 avenue des Sept Bonniers) a été rehaussé et a donc une façade légèrement plus haute, bien qu'elle reste plus basse au niveau de sa toiture. C'est également un immeuble mixte de commerce et de logement. Cet immeuble est également bien plus profond;

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

- Le remplacement de la porte d'entrée des logements par une nouvelle porte en aluminium de teinte grise, avec inversion du sens d'entrée et avec ventilation haute dans la porte;
- Le placement de compteurs dans le hall commun d'entrée des logements;
- La démolition partielle du mur de la cage d'escalier au 1^{er} étage pour le déplacement de la porte d'entrée du logement au 1^{er} étage et du logement au 2^{ème} étage;
- La transformation des 1^{er}, 2^{ème} étages et combles avec modification du cloisonnement et des démolitions structurelles;
- Des modifications structurelles au niveau de la façade arrière;
- L'agrandissement de la terrasse au niveau des combles;
- L'isolation de la façade arrière;
- Le remplacement de la cheminée du restaurant, avec une pose droite jusqu'en toiture;
- Le remplacement des châssis en façade arrière par des nouveaux ensembles en bois;
- La création d'une lucarne en chien-assis le long de l'avenue des Sept Bonniers;
- Le placement de fenêtres intégrées dans les versants du toit;

- La modification des enseignes existantes;

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

- Le programme prévoit la rénovation et transformation d'un immeuble mixte existant;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
 - Le sous-sol et le rez-de-chaussée restent inchangés, hormis la porte d'entrée des logements dont le sens d'ouverture est inversé afin de faciliter le placement de leurs compteurs, jusque-là peu accessibles étant donné leur situation au sous-sol privatisé pour le commerce;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent d'une part au logement 01 et d'autre part à l'accès vers le logement 02 ou l'escalier est rendu privatif :
 - L'entrée se fait sur un hall avec vestiaire et petit « coin bureau »;
 - Le hall dessert également les espaces de vie composées d'une cuisine ouverte, un salon et une salle-à-manger;
 - Le coin bureau mène au hall de nuit desservant deux chambres et une salle-de-bain;
 - Un petit « coin bibliothèque » est créé dans l'espace regagné sur la cage d'escalier commune;
 - 2^{ème} étage et combles :
 - Le niveau bas du logement 02 accessible depuis le 1^{er} étage :
 - L'entrée se fait sur un hall avec vestiaire menant à un hall de nuit et aux pièces de vie;
 - Les espaces de vie se composent d'une cuisine ouverte, d'une salle-à-manger et d'un salon;
 - Un petit espace bureau est créé dans l'espace gagné sur la cage d'escalier commune;
 - Le hall de nuit dessert un WC, une salle-de-douche et une chambre;
 - L'escalier dans le hall mène au niveau haut de ce logement en duplex;
 - Le niveau haut du logement 02 :
 - Directement accessible après l'escalier, on trouve un WC et un petit local technique qui sont séparés d'un espace servant à la fois de hall de nuit et d'espace de jeux;
 - Une terrasse est accessible depuis cet espace;
 - Le hall de nuit dessert quant à lui trois chambres et une salle-de-bain;

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

- Le réaménagement complet des étages de logements constitue une amélioration significative de l'habitabilité de cette immeuble et cette demande améliore également et de façon significative la situation des enseignes et publicités relatives au commerce du rez-de-chaussée et ce, afin de répondre au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme autant qu'à celui du règlement communal portant sur les enseignes;

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

- en matière de programme :
 - le placement des compteurs au niveau de l'entrée des logements, au rez-de-chaussée et de ce fait l'inversion du sens de l'entrée de la porte, permet une meilleure gestion et supprime un état problématique de servitude pour accès aux compteurs privatifs des logements;
 - le réaménagement des étages de logements est cohérent, permet d'augmenter le nombre de chambres tout en conservant des superficies au sol agréables et permet également d'améliorer la circulation interne entre les logements;
 - en effet, le 2^{ème} logement est pourvu d'un accès privatif à ses deux niveaux sans empiéter sur les communs comme c'est le cas dans la situation existante de fait;
- en matière de respect du patrimoine :
 - Les menuiseries aux étages ne sont pas conformes à la situation existante de droit et appauvrissent considérablement l'esthétique de l'immeuble fortement visible depuis l'espace public ;
 - Il y a lieu de remplacer les châssis existants par des châssis en bois (de teinte naturelle ou blanc) respectant le cintrage des baies et moulurés (double cadre, parclose etc) ;
- en matière de dérogations au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme:
 - article 3 - normes minimales de superficie :
 - Certaines des chambres du duplex, au niveau des combles, présentent des surfaces minimales inférieures aux prescrits en raison de la pente de la toiture;
 - Vu la configuration particulière du plan de cet immeuble d'angle et la pente de la toiture, l'aménagement de ces chambres reste de qualité et la dérogation peut être envisagée;
 - article 10 - éclairage naturel :
 - Les chambres principales aux 1^{er} et 2^{ème} étages n'ont pas la surface nette éclairante minimale requise;

- En effet dans la situation existante de droit, ces chambres principales étaient plus grandes et contenaient deux fenêtres et, suite à la création d'une salle-de-bain plus adaptée aux besoins actuels, les chambres ont été réduites et ne contiennent plus qu'une seule fenêtre;
- Cependant, l'ajout d'une baie en façade avant ou l'agrandissement de la baie existante porterait préjudice à l'ensemble de cette façade typique estimée des années 30;
- Le percement d'une baie en intérieur d'îlot, au regard des servitudes de vues induites par cet immeuble d'angle, n'est par ailleurs pas envisageable;
- Dès lors, que les chambres possèdent, malgré tout, des baies existantes et qu'elles offrent des possibilités d'aération convenable, cette dérogation peut être acceptée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La seule zone de garage existante se situe au rez-de-chaussée et est attribuée au commerce pour les motos de livraisons. Il s'agit d'une situation de droit et dès lors l'immeuble ne comporte aucun emplacement de parking;
 - L'immeuble est situé dans la zone d'accessibilité B et la présence de quelques lignes de transports en commun à proximité (ligne de tram 51 et lignes de bus 37 et 48 de la STIB) rendent l'absence d'emplacements de parkings peu problématique;
 - Cependant, vu le nombre de chambres prévues au sein de chaque logement, des familles sont susceptibles de s'y installer et il y a dès lors lieu de prévoir une zone de rangement pour vélos et poussettes, ce qui pourrait se faire au niveau du rez-de-chaussée, dans la prolongation des compteurs et/ou sous l'escalier;
- en matière d'enseignes et panneaux publicitaires :
 - L'ensemble des bâches et des panneaux publicitaires et enseignes situé au niveau de la baie et du balcon d'angle, au 1^{er} étage, est supprimé;
 - L'enseigne perpendiculaire à la façade, présente au 1^{er} étage de la façade avenue Oscar Van Goigtsnoven, est également supprimée et une nouvelle enseigne perpendiculaire à la façade est placée au niveau du bandeau d'enseigne au-dessus de la devanture, et sur la même façade;
 - La demande prévoit de supprimer tout le panneautage de ton rouge reprenant les enseignes du commerce et de les remplacer par des enseignes au droit de la devanture et des vitrines, conformes au Règlement Régional d'Urbanisme et au RCU;
 - Vu les nombreuses modifications subies par la façade au cours du temps, il est impossible de restituer les consoles et linteaux d'origine, et dès lors la suppression des panneaux rouge d'enseignes ne pourra restituer les caractéristiques patrimoniales d'origine;
 - De ce fait, leur remplacement par un bandeau moins conséquent visuellement constituera une amélioration;
 - Afin de diminuer l'impact visuel de ces éléments, et considérant la proposition du demandeur de prévoir un fond beige ou anthracite, il y a lieu de privilégier le fond en tonalité beige, en harmonie avec la façade, et ce sur l'ensemble des enseignes;
 - Au regard des plans et de la proposition de l'entreprise appelée à poser les enseignes, il apparaît des incohérences par rapport aux plans de l'architecte, et il y a lieu de représenter l'exacte proposition;
 - Le panneau au droit de la façade avenue des Sept Bonniers est remplacé par un nouveau panneau publicitaire;
 - Ce panneau comportant uniquement le logo de commerce, peut être uniquement constitué d'un caisson ou panneau détourné, sans pour autant entraver la totalité de la façade;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la dérogation n'est induite que par la légère rehausse de la toiture suite à une isolation par l'extérieure;
 - une isolation par l'intérieur, ne permettrait pas un aménagement de ces combles de manière optimale et induirait énormément de surface perdue dans une situation déjà légèrement dérogoire au Titre II du RRU, mais acceptable, comme motivé ci-avant;
 - la dérogation est minime et ne sera que peu perceptible depuis l'espace public;

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

- mettre en cohérence les plans de permis d'urbanisme au niveau des enseignes et le plan de proposition de l'entreprise appelée à poser les enseignes;

- proposer un fond de teinte beige pour le bandeau d'enseignes au-dessus de la devanture;
- limiter l'enseigne sur la façade au rez-de-chaussée, le long de l'avenue des Sept Bonniers, à un découpage de l'enseigne;
- remplacer les châssis existants aux étages par des châssis en bois (de teinte naturelle ou blanc) respectant le cintrage des baies et moulurés (double cadre, parclose etc) conformes à la situation existante de droit ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'un espace de service à prévoir pour les logements et de précisions quant aux enseignes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit prévoir un espace de rangement de vélos étant donné qu'aucun parking n'est proposé ou physiquement possible sur pareille parcelle d'angle, et que la pose de nouvelles enseignes doit améliorer une situation de fait existante dans un carrefour important et aux multiples perspectives;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, article 6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 15/07/2020

objet n° 06

Dossier PL-584- 2019 - Enquête n° 117/20

Demandeur : Monsieur Serge GOBLET

Situation : Rue Geleytsbeek, 218

Objet : démolir une maison et créer 8 lots (5 lots pour maisons unifamiliales et 2 lots pour appartements) en vue de construire 8 logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° PL-584- 2019 introduite le 23/04/2019 par Monsieur Serge Goblet et visant à démolir une maison et créer 8 lots (5 lots pour maisons unifamiliales et 2 lots pour appartements) en vue de construire 8 logements sur le bien sis rue Geleytsbeek, 218;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m²;
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
 - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade d'une maison mitoyenne qui prescrit "*la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée*", en ce que la nouvelle façade avant de la construction à l'alignement en voirie est plus haute que les deux façades de référence;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la nouvelle construction à l'alignement en voirie est plus haute que les deux bâtiments mitoyens de référence;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 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 destruction d'un intérieur d'ilot, zone de transition écologique;*
- *trop de suppression d'arbres;*
- *contraire à la déclaration de politique générale de janvier 2019 de la Commune d'Uccle;*
- *dégradation du cadre de vie;*
- *l'imperméabilisation provoque des risques d'inondations et de pollution de la nappe phréatique;*
- *quartier déjà densément peuplé dû aux immeubles, séniories, le Lycée Français et nombreux lotissement de ces dernières années;*
- *saturation au niveau de la circulation (seule voie d'accès) et aggravation de l'état de la voirie;*
- *encombrement des places disponibles de parking;*
- *aggravation de la pollution;*
- *aggravation des pollution sonores;*

- rien ne justifie la construction d'une route au niveau d'une servitude de passage ancienne;
- crainte d'une route qui rejoint le Lycée Français;
- crainte d'une continuité de constructions dans cet intérieur d'îlot;
- stop aux trop nombreux projets immobiliers;
- les constructions voisines en intérieur d'îlot n'ont été autorisées que parce qu'elles étaient grevées d'une servitude et avait déjà rencontré l'opposition des voisins;
- l'accès vers l'intérieur des parcelles doit se faire via la démolition d'un bâtiment existant non vétuste, ce qui est dommage;
- manque de cohérence entre un immeuble de plusieurs logements au sein d'une rue comportant des maisons unifamiliales;
- terrasses de l'immeuble au niveau des chambres des maisons voisines;
- l'aménagement de 5 emplacements de parking à proximité des parcelles voisines est inacceptable;
- intrusion des véhicules en intérieur d'îlot;
- P/S des maisons en intérieur d'îlot trop important;
- Le projet couvre trop largement le sol;
- Documents manquants sur la plate-forme Open-Permit;
- La demande ne porte pas sur la création d'une voie de communication (non pertinent);
- Le projet ne tient pas compte de la déclivité du terrain;
- Les dérogations sont non justifiées;
- Non respect du PPAS n°50 (non pertinent, ce PPAS concerne Hamoir-Observatoire et la parcelle n'est pas couverte par un PPAS);
- Retraits trop peu importants;
- Architecture triste et sombre des années 80 et peu semblable au bâti existant;
- propositions :
 - maintien des arbres plus âgés;
 - minimiser les voiries d'accès;
 - maintenir une profondeur de 10m pour les jardins;
 - reculer les voiries d'accès des parcelles mitoyennes;
 - Isoler chacune des constructions;
 - Limiter le P/S à 0.35 pour chacun des lots;
 - Conserver l'immeuble à rue;

Considérant que la chronologie est la suivante :

23/04/2019 : dépôt de la demande;

08/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/11/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert joint à la demande;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/03/2020 et joint à la demande;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 07/11/2019 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, mais accueille également le Lycée français, équipement d'importance situé au Sud-Est de ce très grand îlot;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek est bâtie de maisons unifamiliales et de quelques immeubles;
- Les jardins des constructions de la rue Geleytsbeek (côté pair) sont très profonds;
- Un ensemble de parcelles (219w, 219w2, 218v2, 218z2, 218m2) présentent une pente ascendante depuis la voirie et est accessible à droite du bâtiment n°218 composé d'un bâtiment principal et d'un volume de garage datant du début du XX^{ème} siècle;
- Dans l'environnement immédiat, à droite du n°222, une servitude de passage parallèle à la rue Papenkasteel et desservant des terrains non bâtis il y a quelques années a permis la construction de 5 maisons unifamiliales de gabarit R+1, et ce développement a été entamé vers le milieu des années 2000;
- Depuis ces parcelles en intérieur d'îlot, l'arrière de ces maisons sont fortement visibles;

- L'ensemble des parcelles concernées par la demande, sont entièrement verdurisées et comportent quelques arbres à haute tiges;

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

- Le programme du permis de lotir en 8 lots prévoit :
 - La démolition du bâtiment existant, y compris le garage, à front de voirie;
 - La reconstruction d'un bâtiment à front de voirie pour deux lots de logements de type « appartements »;
 - L'aménagement de 5 lots pour des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot;
 - Un lot destiné à la voirie et ses équipements, tels que la voirie privée, des carports, des abris vélos, noues et espaces verts, et ce en copropriété;
- Le lotissement comporte dans son ensemble 7 logements;
- Sur une superficie totale de 3748 m², 1131 m² sont dédiés aux espaces communs, y compris la voirie privative et 2617 m² sont dédiés aux lots privatifs;
- 5 lots sont consacrés à des maisons unifamiliales et 2 lots à des appartements de deux chambres;
- Le taux maximal d'emprise projeté est de 21% au total et le rapport P/S est limité à 0,45;

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

- en matière de programme :
 - l'ensemble lots de A à G (bâtiment à front de voirie et maisons unifamiliales en intérieur d'îlot) sont consacrés en affectation principale à du logement;
 - ces lots peuvent accueillir une affectation secondaire de bureaux, d'activité de production de biens immatériels ou de locaux pour des professions libérales, médicales ou paramédicales, et ce pour autant que cette affectation secondaire soit l'accessoire de la résidence principale ou pour l'un des associés et que la superficie consacrée à l'affectation secondaire soit inférieure à 25% par logements;
 - la démolition du bâtiment à front de voirie, bien que le reportage photographique n'indique aucune caractéristique patrimoniale, ne peut être acceptée considérant la cohérence du groupement de maisons ouvrières existant ainsi que son intérêt historique et urbanistique ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les gabarits proposés, sont cohérents avec l'environnement et le contexte bâti environnant;
 - en effet les limites de bâtisse se conformes aux limites mitoyennes et garantissent l'aménagement de jardins agréables;
 - les gabarits des maisons en intérieur d'îlot sont limités afin de respecter les hauteurs environnantes tout en se maintenant inférieur en hauteur;
 - l'ensemble des 5 maisons se raccordent linéairement par une continuité au niveau des toitures et tout en respectant le dénivelé naturel du terrain;
 - le bâtiment avant (lot A et B) a un gabarit limité à R+2 et doit laisser impérativement un passage d'une hauteur de 4,30m sur une largeur de 4m afin de garantir le passage des véhicules de secours;
 - ce bâtiment, présente quant à lui, des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la demande prévoit des toitures plates et végétalisées pour celles de plus de 100m²;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les limites sont constituées de haies d'une hauteur maximale d'1,80m entre les zones de cours et jardins et maximum 0,50m autour des zones de recul. Entre les jardins, et avec accords préalables des parties, les clôtures entres jardins peuvent être supprimées;
 - au niveau des limites, tout claustra en élément dur est interdit;
 - à proximité des bâtiments, les prescriptions littérales, prévoient la possibilité de planter des arbres dont la hauteur est inférieure à 12 mètres;
 - à l'alignement de la voirie privée, il est imposé la plantation d'arbres à développement étroits;
 - considérant le développement des arbres à développement de couronne fastigié ou colonnaires, il y a lieu de prévoir préférentiellement des arbres palissés limités à une hauteur de 4 mètres;
 - les modifications du sol sont autorisées uniquement pour la construction de la voirie privée, la demande prévoit de maintenir le niveau du sol existant pour la construction des maisons en intérieur d'îlot;
 - les abris de jardins ne sont pas autorisés hors de la zone constructible, le solde du jardin doit au moins comporter 50% de perméabilité;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il est prévu 5 emplacements de parcage à l'air libre, en about de l'accès vers la parcelle en intérieur d'îlot, dont 2 pour les appartements du nouveau bâtiment à front de voirie;

- considérant leur positionnement au niveau de l'intérieur d'îlot et à proximité des jardins et principalement du jardin du n°216, ils ne peuvent être envisagés en raison de leur impact sur l'environnement en termes de nuisances;
- il est également prévu des emplacements de parcage au sein de carports dans la zone bâtable des lots C à F;
- pour l'ensemble des lots, il est prévu obligatoirement un emplacement de parcage par habitation;
- des emplacements vélos sont localisés au niveau de l'accès à front de voirie, au nombre de deux emplacements par habitations;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la forte perméabilité du terrain, l'aménagement d'une noue, combiné au placement de citernes de rétention et de récupération des eaux pluviales au niveau de chaque lots, permettent une meilleure temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout et permettent une bonne gestion et ce conformément au RCU en matière de récupération et de gestion des eaux pluviales;
 - chaque lot est pourvu d'une citerne de rétention d'une capacité de 3.000 litres;
 - chaque maison unifamiliale comporte une citerne de récupération des eaux pluviales, à usage domestique, pour l'arrosage du jardin, le nettoyage, et d'une capacité de 5.000 litres;
 - pour l'immeuble à front de voirie, les deux logements sont pourvus d'une citerne de récupération des eaux pluviales et dont le trop-plein sert également à des fins domestiques et d'une capacité de 2.500 litres;
 - l'infiltration est favorisée via la mise en place d'une noue paysagère;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - en ce qui concerne les locaux communs, il est prévu des cabines à haute-tension et de détente gaz intégrés au bâti ou enterrés, des locaux réservés aux poubelles, encombrants et matériel d'entretien sont intégrés dans le local commun du lot H, situé à front de voirie;
 - toute publicité est interdite, sauf les panneaux immobiliers et les panneaux de chantier;
 - l'exercice d'une profession libérale pouvant être envisagée, des enseignes se rapportant à l'activité peuvent être autorisées, pour autant qu'elles ne dépassent pas 0,25 m² par enseigne et qu'elles soient limitées à une enseigne par activité;
 - les enseignes lumineuses, palissades et panneaux sur les murs pignons, sont interdits;
 - les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, et à placer dans le plan de la toiture et au niveau des toitures plates, de sorte à rester invisibles pour l'ensemble de l'intérieur d'îlot et en voirie;
 - la façade avant du bâtiment avant est traitée, pour les deux lots, dans un même matériau et avec le même caractère architectural;
 - les façades et toitures des bâtiments en intérieur d'îlot privilégient des tons et matériaux similaires, tout en interdisant les matériaux vernissés et les toitures en acier;

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

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - considérant l'impact environnemental significatif d'un projet de construction en intérieur d'îlot ;
 - considérant la circulation automobile en intérieur d'îlot, l'augmentation de la densité, l'impact sur l'environnement et la tranquillité, les relais de la biodiversité, les îlots de chaleur, la demande n'est pas acceptable ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la démolition de l'immeuble existant comportant du logement est au bénéfice d'un immeuble comportant deux nouveaux logements;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Considérant l'intérêt urbanistique et historique de l'ensemble des maisons à front de voirie, la démolition n'est pas acceptable ;
- dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - les dérogations, autant au niveau de la hauteur de façade que de la hauteur du bâtiment sont significatives en raison d'un fort dépassement, combiné à un décrochement significatif de l'alignement;

- afin de minimiser la dérogation, autant de l'impact du dépassement lié à une implantation plus en recul du bâtiment mitoyen de droite (n°220), la hauteur sous plafond de 2,80 mètres prévue pour chacun des plateaux peut être réduite de 20 cm, et le dernier étage peut être implanté en recul, soit en respectant un alignement rejoignant les deux alignements des maisons mitoyennes de droite et de gauche, soit en prévoyant un retrait d'au moins 2 mètres;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la démolition du bâtiment existant n'est pas acceptable ;

Considérant que rien ne justifie l'impact significatif au sein de l'intérieur d'ilot ;

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 15/07/2020

objet n° 07

Dossier 16-45087-2019 - Enquête n° 118/20

Demandeur : Monsieur Olivier Celis

Situation : Rue Engeland 290

Objet : Transformer une annexe et rénover une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45087-2019 introduite, en date du 23/12/2019, par Monsieur Olivier Celis;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une annexe ainsi qu'à rénover une maison unifamiliale existante sur le bien sis rue Engeland, 290;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone verte à haute valeur biologique, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

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

Vu 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 ») et que les articles 126§2, 2° a et b ne s'appliquent pas car le projet ne risque pas d'avoir des incidences négatives sur la zone Natura 2000 avoisinante, suivant l'avis préalable de Bruxelles-Environnement;

Une évaluation appropriée des incidences de ce projet ne semble donc pas nécessaire.

Cependant, vu la proximité de la zone protégée les principes suivant sont à prendre en considération :

- *limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;*
- *Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*
- *Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords;*
- *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
- *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;*
- *Assurer que l'organisation du chantier se fait en dehors du périmètre protégé;*

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.9 du plan régional d'affectation du sol, en matière de clause de sauvegarde;

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 126§11,2° 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 qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de références*", en ce que le nouveau profil de l'annexe dépasse en hauteur les annexes mitoyennes de droite et de gauche;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

23/12/2019 : dépôt de la demande;

30/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis en date du 13/07/2020 :

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);*
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;*
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.*

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la totalité des surfaces imperméables projetées du bâtiment (toitures uniquement).

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.*
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.*

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle

d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~
- c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

Le projet n'entraînant aucune augmentation de surface de toiture – mais au contraire la réduisant – n'est pas soumis à l'application du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Cependant, il est déploré que les eaux pluviales collectées dans la citerne existante (capacité inconnue) ne soient pas infiltrées dans le sous-sol au lieu d'être envoyées vers l'égout séparatif via un filet d'eau en surface.

Si cet exutoire est néanmoins maintenu, le schéma de gestion des eaux pluviales doit être modifié par l'adjonction d'un volume de temporisation dimensionné à raison de 33 litres par m² de toiture intercalé entre la citerne et l'exutoire, la vidange de ce bassin d'orage ne pouvant se faire que via un ajutage de 2,5 cm de diamètre.

Il est également demandé de clarifier le cheminement de l'eau vers la conduite d'eau pluviale publique (exutoire via un "collecteur non enterré", probablement déjà en usage) : s'agit-il d'un simple caniveau longeant la servitude de passage, traversant le trottoir pour ensuite déverser ses eaux dans le semblant de filet d'eau en voirie ? Une telle solution n'est pas pérenne et risque de provoquer des nuisances chez les voisins en cas de débordement, elle doit être remplacée par une conduite enterrée (non susceptible d'être obstruée par des feuilles ou de la boue) raccordée en souterrain à la conduite d'eau claire en voirie.

Il convient de s'assurer que cet écoulement ne contrevient pas aux articles 640 et 681 du Code civil, ou qu'une convention de servitude établissent officiellement cet écoulement;

- o l'avis du Service de l'Environnement émis en date du 06/07/2020 :
 - o Il y a eu une demande d'avis Natura 2000 en décembre 2019, CF. page 3 de la note explicative;
 - o Eaux usées : considérant que le projet de poser une micro-station d'épuration avec rejet des effluents dans le réseau d'eaux claires de la rue, il faut cependant demander un permis d'environnement de classe 2 dès l'obtention du permis d'urbanisme;
 - o Eaux pluies : la demande prévoit une utilisation via citerne de récupération, puis réseau d'eaux claires de la rue. Une infiltration est-elle envisageable ?

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La partie de la rue Engeland où se situe la demande est située en zone verte du PRAS, proche du Kinsendaël et du Kriekenput qui sont des sites classés ;
- La maison d'habitation de type mitoyenne et sur laquelle porte la demande est implantée en ordre continu le long de la rue Engeland, non loin du croisement de la rue Engeland avec la rue des Bigarreux et à proximité d'un terrain non bâti de la SNCB;
- L'ensemble des constructions présente un caractère vernaculaire, bien intégré aux particularités du site naturel;
- Le bien sur lequel porte la demande a été construit dans les années 30 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-5557-1930 et comporte plusieurs annexes, dont au moins une a fait l'objet d'une autorisation préalable;
- Le terrain concerné par la demande présente un angle et une forme particulière, et une partie des annexes est située dans le prolongement du n°292;
- L'ancienne rue Engeland permet d'accéder à un garage situé sur une autre parcelle appartenant au même demandeur. Cette parcelle comporte également toute la zone de jardin;
- Les maisons mitoyennes sont sensiblement plus basses, de même typologies mais moins profondes;
- Le solde de la parcelle est largement planté et verdurisé;

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

- La suppression partielle d'annexes existantes, dont le caractère licite n'est pas avéré mais qui s'inscrivent dans une zone du Plan de Secteur (zone à programme) qui autorisait 20% d'extension de volume;
- La transformation du solde des annexes en un volume unique, avec toiture plate traitée en toiture verte extensive, menuiseries en bois de teinte naturelle, tôles aluminium de ton blanc et rehausses en briques de ton rouge, identiques à la situation existante;
- La pose de nouvelles menuiseries en façade arrière ;
- La rehausse en mitoyenneté (par rapport au n°292);
- Le réaménagement spatial de l'ensemble de l'habitation avec modifications structurelles et non structurelles;
- La création d'une terrasse au niveau du jardin, en dalles béton référencées « EBEMA »;
- La modification du réseau d'égouttage;

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

- Le programme prévoit la rénovation d'une habitation existante ainsi que l'assainissement au niveau des annexes en façade arrière;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - les travaux de réaménagement spatial et de rationalisation de l'annexe, permettent d'améliorer l'habitabilité des espaces de vie ainsi que la circulation au niveau des espaces de nuit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - bien que la situation en façade arrière soit améliorée via une rationalisation qui réduit l'implantation, le gabarit est légèrement rehaussé, induisant une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la diminution de 12 m² de la zone d'implantation et de l'emprise améliore les qualités végétales de cette parcelle affectée en zone verte à haute valeur biologique et ce malgré la création d'une petite terrasse (en dalles de béton) qui reste limitée et cohérente par rapport à la surface de jardin disponible;
 - considérant qu'en séance, le demandeur a fait part de sa volonté d'agrandir la zone de terrasse et bien que cet agrandissement puisse être acceptable, il y a lieu de privilégier une surface perméable ou semi-perméable, en diminuant la surface du revêtement et en augmentant la surface des joints perméables, y compris veiller à la perméabilité du fond de coffre ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le fonctionnement général du réseau des eaux pluviales est maintenu mais amélioré;
 - il y a une diminution des surfaces imperméables due à la réduction des surfaces bâties et également une diminution des surfaces carrossables égouttées;
 - la mise en place de la toiture végétalisée de type extensive, sur toute la superficie de la toiture;
 - la remise en état de la citerne existante avec récupération des eaux de pluies à usage domestique et dont le trop-plein reste connecté à l'égout public;

- en ce qui concerne les eaux usées, la fosse septique existante est supprimée au profit d'un système d'épuration d'eau individuel;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le traitement des façades au niveau de l'annexe, offre une intégration respectueuse de l'environnement avec des menuiseries en bois de teinte naturel et des tôles de finition de ton blanc;
 - le mur-rideau vitré offre une pénétration de l'environnement au sein des nouvelles pièces habitables au rez-de-chaussée;
 - considérant qu'en séance, le demandeur a fait part de sa volonté de modifier également les menuiseries en façade avant ;
 - dès lors que le remplacement des menuiseries en façade avant d'une situation non conforme à la situation de droit est envisageable et souhaitable, pour autant que ceux-ci soient proposés conformément à la situation de droit, tant au niveau des matériaux que des divisions ;

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

- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) :
 - il s'agit d'un immeuble existant et dont les annexes sont largement antérieures à l'entrée en vigueur du PRAS, affectant cette parcelle dans une zone verte à haute valeur biologique;
 - il s'agit d'une rénovation substantielle proposant la démolition de volumes sans en récupérer ou redistribuer l'emprise sur la parcelle, visant de ce fait une diminution d'emprise au sol et de la superficie plancher en zone verte à haute valeur biologique et respectant les caractéristiques de l'ilot tout en diminuant l'impact bâti au profit d'une reverdurisation des parcelles, la demande peut être envisagée;
 - D'autant plus que les travaux prévoient la rationalisation des annexes existantes et dont leur nature ne sont pas susceptibles de porter atteinte aux objectifs de la zone;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique, article 6 - Hauteur :
 - la nouvelle annexe est légèrement plus haute que l'ancienne et nécessite une rehausse d'une trentaine de centimètres, ce qui entraîne une légère dérogation en terme de hauteur, considérant que la nouvelle annexe est dès lors plus haute que celle de référence du voisin mitoyen n°292;
 - cependant, au regard de l'implantation de cette annexe, de la faible rehausse prévue, la nouvelle annexe n'est pas susceptible d'engendrer la moindre nuisance tant en terme de perte d'ensoleillement que de prises de vues et peut dès lors être envisagée;

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

- la demande ne prévoit aucune modification au niveau de la façade avant et cette dernière a maintenu toutes les caractéristiques patrimoniales de sa situation initiale;

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

- proposer des menuiseries en façade avant, conforme à la situation de droit avec le respect des divisions et matériaux de la situation initiale ;
- proposer la terrasse modifiée, et ce avec des matériaux semi-perméables, y compris le fond de coffre ;
- Répondre à l'avis du service Technique de la Voirie, concernant le rejet des eaux pluviales;

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 qu'il ne s'agit que de revêtements et de dessins de menuiseries te de répondre à des dispositifs techniques ;
- de répondre à une objection, en ce que la terrasse doit maintenir la perméabilité de la parcelle et que les caractéristiques historiques et patrimoniales doivent être maintenus au niveau de la façade avant ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

- Demander un permis d'environnement de classe 2, concernant la micro-station d'épuration avec rejet des effluents dans le réseau d'eaux claires de la rue, et ce dès l'obtention du permis d'urbanisme;

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

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

La dérogation au RRU, article n°6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 15/07/2020

objet n° 08

Dossier 16-45075-2019

Demandeur : Monsieur Ronald Holland

Situation : Chaussée de Waterloo, 1565

Objet : Implanter une terrasse en toiture, la création d'une baie en partie supérieure de la cage d'escalier ainsi que l'élargissement d'une baie existante intérieure sous les combles en vue d'en faire une chambre à coucher

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45075-2019 introduite, en date du 20/12/2019, par Monsieur Ronald Holland;

Vu que la demande telle qu'introduite vise l'aménagement d'une terrasse en toiture, la création d'une baie en partie supérieure de la cage d'escalier ainsi que l'élargissement d'une baie existante intérieure sous les combles en vue d'en faire une chambre à coucher, sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1565;

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

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- 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;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

Délai total en fonction de la procédure effective : 90 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

20/12/2019 : dépôt de la demande;

30/03/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/04/2020: réception des compléments;

13/06/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

10/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert, composé de villas de type 4 façades implantées en recul;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo est passante et desservie par des lignes de bus du TEC et de De Lijn;
- La maison n°1565 sur laquelle porte la demande est située à l'angle de la chaussée et de l'avenue des Aubépines, sur une grande parcelle comprenant également un garage accessible par l'avenue des Aubépines, situé en fond de parcelle et en mitoyenneté de la villa n°1567 (villa 3 façades);
- Elle est marquée par des lucarnes pignons sur chaque façade, entraînant de nombreux versants de toitures;
- La maison de gauche (n°6 avenue des Aubépines) est située à plus de 30 mètres de la façade arrière de la villa et présente;
- Le couvert végétal : le jardin est largement planté, sauf la zone de recul;
- Le permis d'urbanisme n°16-33388-1997 a permis la transformation mineure de la villa, la suppression du garage annexe pour l'aménagement d'une salle d'exposition, le remplacement de la porte de garage par un bowwindow, sans suppression de l'allée d'accès;

- En zone de recul, entre 2009 et 2012 selon l'historique des photos aériennes, l'aménagement a été modifié par la suppression des plantations et la création d'une large aire de stationnement, sans permis d'urbanisme;
- Le relief : la villa est implantée au sommet de la parcelle, 1 à 2 mètres plus haut que les niveaux des voiries;

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

- La création d'une terrasse 'tropézienne' accessible par une nouvelle chambre située dans les combles;
- La création d'une baie en toiture permettant d'y accéder;
- L'agrandissement d'une baie dans un mur porteur dans les combles;
- La création d'une large baie entre la cage d'escalier et la terrasse;

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

- L'aménagement d'une chambre dans les combles;

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

- La demande intervient en toiture, modifiant un versant de toiture visible de la chaussée, en façade latérale;

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

- en matière de programme :
 - la chambre supplémentaire est installée dans les combles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la terrasse projetée est hybride, à la fois 'tropézienne', c'est-à-dire inscrite dans le volume de la toiture et à la fois partiellement en porte-à-faux au-dessus de la toiture à versant de la salle de bains du 1^{er} étage;
 - dans le brisis de la toiture latérale, la large baie éclairant la cage d'escalier s'adosse au massif de cheminée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul a été transformée en zone de stationnement entre 2009 et 2012, ce qui était contraire au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 11 et la dérogation n'a pas été sollicitée;
 - vu l'infraction urbanistique, il y a lieu de restituer une zone de recul plantée en délimitant clairement deux emplacements (voir photo aérienne antérieure à 2012 sur mybrugis);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose plus de garage,
- en matière d'esthétique des façades :
 - les élévations illustrent pour le balcon du 1^{er} étage, un balcon en bois de style année 30, en harmonie avec l'architecture de la villa. En situation de fait, le garde-corps est banal et en plastique,
 - le garde-corps proposé pour les combles est différent, plus simplet et sobre, mais s'écartant de la valeur d'ensemble de la villa,

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, la terrasse dépasse du profil de la toiture et est visible de l'espace public;
- Le principe de terrasse tropézienne doit être respecté et ne pas dépasser le profil de la toiture;

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

- restituer la zone de recul plantée en limitant clairement le stationnement à deux emplacements;
- harmoniser les garde-corps de l'ensemble de la villa, en retrouvant le dessin et les matériaux de la situation existante de droit,

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 les garde-corps doivent être identiques et adaptés à l'architecture de la villa;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de stationnement en zone de recul doit être réduite et clairement délimitée par l'aménagement des abords;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/07/2020
objet n° 09

Dossier 16-44886-2019

Demandeur : Monsieur Mohamed Rekiek et Madame Nadia Douzi

Situation : Chaussée d'Alseberg 663

Objet : mettre en conformité l'ajout d'un logement au niveau des combles, l'aménagement d'une terrasse pour ce nouveau logement, la fermeture des balcons au 1^{er} et 2^{ème} étages, le changement des châssis en façade avant, isoler la façade arrière et créer deux lucarnes, en façade avant et arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44886-2019 introduite le 30/08/2019 par Monsieur Mohamed Rekiek et Madame Nadia Douzi et visant à mettre en conformité l'ajout d'un logement au niveau des combles, l'aménagement d'une terrasse pour ce nouveau logement, la fermeture des balcons au 1^{er} et 2^{ème} étages, le changement des châssis en façade avant, à isoler la façade arrière et à créer deux lucarnes en façade avant et arrière sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 663;

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

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du RRU;

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

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

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

Considérant que la chronologie est la suivante :

30/08/2019 : dépôt de la demande;

04/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 03/02/2020 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est structuré par la chaussée d'Alseberg et est principalement affecté au logement et à quelques commerces de proximité et de petites dimensions au rez-de-chaussée des immeubles des fronts bâtis;
- L'immeuble sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2+Toiture à versants;
- Il est mitoyen à gauche et présente un pignon d'attente à droite;
- Il a été bâti début des années 30 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7812-1933;
- Il se compose en situation existante de fait, au rez-de-chaussée d'un commerce, et de deux logements une chambre aux étages, l'un au 1er étage et l'autre en duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, et les combles sont inoccupés;
- La situation de fait ne correspond plus à la situation de droit et doit faire l'objet d'une mise en conformité;
- La parcelle de droite (n°661A) fait partie de l'ensemble du jardin de la maison de repos;
- La maison de gauche (n°665) présente le même gabarit et la même typologie, elle de même profondeur et comporte également des annexes en façade arrière;
- Le jardin, situé un demi niveau plus haut que la chaussée est verdurisé et planté en pleine terre;

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

- La création de deux lucarnes en façade avant et en façade arrière avec toiture partiellement en pente avec des tuiles identiques à la toiture existante et des menuiseries en PVC texturés bois, identiques aux

menuiseries de la situation de fait en façade avant et des menuiseries en PVC de teinte blanche au niveau du pan de toiture arrière;

- La rehausse d'un mètre du mur mitoyen de gauche;
- La mise en conformité d'actes et travaux réalisés sans l'obtention préalable d'une autorisation de bâtir :
- la fermeture des balcons existants au 1^{er} et au 2^{ème} étages;
- l'utilisation du commerce sur l'ensemble du rez-de-chaussée;
- la création d'un nouveau logement situé au 3^{ème} étage et sous les combles, avec percement d'une trémie et ajout d'un escalier hélicoïdal pour lier ces deux niveaux;
- le réaménagement spatial de tous les niveaux avec modifications structurelles;
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe et accessible via le 3^{ème} étage;
- le remplacement de toutes les menuiseries par des châssis en PVC « texturé bois » en façade avant et en PVC de teinte blanche en façade arrière;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité d'une situation de fait et d'autre part la création de lucarnes afin d'augmenter le nombre de chambres au sein du duplex situé au 3^{ème} étage et sous les combles;
- L'ajout d'un logement supplémentaire peut être envisagé considérant que cette situation préexistait avant 1993, et pour autant que ce logement soit conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- Les actes et travaux réalisés avant 2001, n'induisent aucune dérogation et sont conformes aux prescriptions en vigueur de l'époque, autant qu'aux prescriptions actuelles;

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

- en matière de programme :
- les réaménagements spatiaux au sein des différents logements existants, ont permis de créer une chambre supplémentaire et de situer les chambres à proximité de la façade arrière, à la place des cuisines et des laveries;
- au niveau des anciens balcons fermés et uniquement la suppression des menuiseries avec maintien des baies existantes, ont été positionnés des espaces de dressing, ne permettant dès lors, qu'un faible éclairage des chambres;
- les petites chambres, à la place des anciennes laveries, ne proposent qu'une largeur d'1,80 mètre sur une profondeur réelle de moins de 3,40 mètres (hors espace dédié au dressing) et leur surfaces nettes éclairantes sont largement insuffisantes par rapport aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- l'utilisation du commerce sur l'ensemble du rez-de-chaussée, ne soulève aucune objection et permet d'utiliser des espaces peu qualitatifs et peu éclairés pour du commerce et non du logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- afin de se conformer à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de lucarnes, ces dernières sont tronquées et ne dépassent, dès lors, pas de plus de 2 mètres le profil du plan de la toiture;
- ces deux lucarnes permettent l'aménagement d'une deuxième chambre, cependant au regard de la valeur patrimoniale, de l'équilibre et de proportions de la façade, la lucarne en façade avant, ne peut être envisagée, compromettant dès lors la création d'une chambre supplémentaire;
- considérant le fort impact en terme de perte d'ensoleillement et de perte de vue, et bien qu'il faille répondre au Code civil en matière de servitude de vues, il y a lieu de renoncer à la rehausse en mitoyenneté et privilégier soit un recul d'1,90 mètre par rapport à la mitoyenneté de gauche, soit fournir un accord notarié entre propriétés, sur la servitude de vue engendrée par le projet;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- la demande ne prévoit aucune modification au niveau du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- l'immeuble existant ne comportait aucun garage;
- un local pour vélos est aménagé au niveau du sous-sol;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- le remplacement des menuiseries en façade arrière et l'isolation de cette même façade ne soulèvent aucune objection, considérant que ces actes ne sont pas soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme;
- l'isolation de la façade latérale est soumise aux droits des tiers;

- suivant l'avis du SIAMU, une baie de ventilation au sommet de l'escalier doit être prévue;
- les éléments de décors intérieurs font parties du patrimoine de l'immeuble et il y a lieu de les maintenir;

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 :
- Vu la valeur patrimoniale de la façade avant, la création de la lucarne au niveau de cette façade rompt de manière significative l'équilibre du pignon ainsi que ses proportions générales et ne peut dès lors être envisagée;
- En ce qui concerne le remplacement des menuiseries en façade avant, la suppression des croisillons constitue un appauvrissement significatif et le PVC est un matériau peu pérenne;
- A l'instar de l'immeuble mitoyen de gauche, il y a lieu de proposer, au niveau des menuiseries, une division, au niveau des impostes, cohérente avec la typologie de la façade existante;
- L'occultation des baies de la vitrine commerciale, ne répond pas aux dispositions des réglementations su Règlement Régional d'Urbanisme ni du RCU, dès lors, il y a lieu de supprimer toute enseigne ou publicité sous forme de film autocollant et restituer la visibilité des vitrines;

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

- renoncer à la création de la lucarne en façade avant et dès lors renoncer à la création d'une chambre supplémentaire au niveau des combles;
- restituer au niveau des menuiseries en façade avant, des doubles ouvrants avec impostes et des allèges pleines pour les portes fenêtres;
- renoncer à la rehausse du mur mitoyen pour l'aménagement de la terrasse au 3^{ème} étage et répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues par soit un recul d'1,90 mètre par rapport à la mitoyenneté de gauche, soit en fournissant un accord entre propriétés sur la servitude de vue;
- agrandir les anciennes baies au sein des chambres, qui séparent des dressings, du 1^{er} et 2^{ème} étage afin d'offrir un apport lumineux plus important;
- supprimer les films occultant la vitrine commerciale;
- répondre aux dispositions du SIAMU et proposer une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum au sommet de la cage d'escalier et répondant aux normes en vigueur;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est globalement conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements intérieurs, de menuiseries, de répondre au Code civil en matière de servitudes de vues, et de dispositions du SIAMU;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit conserver sa typologie d'origine, ses proportions et son équilibre, que la demande doit être conforme aux dispositions du SIAMU et que les espaces habitables doivent être suffisamment éclairés;

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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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'indicer 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 15/07/2020

objet n° 10

Dossier 16-45069-2019 - Enquête n° 119/20

Demandeur : Monsieur Christian Stenuit et Madame Eléonore Stroobants

Situation : Rue Général Lotz, 69

Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale existante et créer une piscine extérieure de 27m²

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45069-2019 introduite, en date du 19/12/2019, par Monsieur Christian Stenuit et Madame Eléonore Stroobants;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale existante et créer une piscine extérieure de 27 m² sur le bien sis rue Général Lotz, 69;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

19/12/2019 : dépôt de la demande;

27/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

19/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- La rue Général Lotz, dans laquelle se situe la demande, comporte à la fois des immeubles de logements (constructions des années 50/60) aux gabarits généralement de type R+2+Toiture plate et R+3+toiture plate et des maisons du début du siècle dernier aux gabarits généralement de type R+2+toiture à versants;
- Le bien concerné par la demande, dessiné par l'architecte Monsieur Guillissen, collaborateur de Monsieur Dupuis et construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-18132-1955, de gabarit R+1+ 1 niveau sous combles, présente de typologie forte et typique des années 50;
- Cette maison unifamiliale comporte un rez-de-chaussée technique, un premier étage consacré aux espaces de vie et un étage de nuit avec 4 chambres;

- La toiture est spécifique et présente des pentes différentes, en façade avant cette pente est plus importante et le faîte est situé en partie avant;
- Le plan comporte, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, un cloisonnement érigé en diagonale, par rapport à l'orthogonalité de la parcelle, et typique de la typologie des années 50;
- Les menuiseries existantes en situation de fait, ont été remplacées par du PVC de ton blanc;
- Le solde de la parcelle est largement verdurisé et planté;
- La maison mitoyenne de gauche (n°71), également une maison unifamiliale est de typologie différente, plus haute et de même profondeur. Elle comporte une annexe en façade arrière;
- L'immeuble mitoyen de droite (n°63) comporte plusieurs logements. Il est plus haut avec un gabarit R+4 et toiture plate et est plus profond;

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

- La suppression de la toiture existante;
- La création d'un nouvel étage avec toiture plate et en retrait par rapport à la façade avant;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec modifications structurelles importantes;
- La création d'une piscine de 27 m²;
- L'agrandissement de la terrasse et de la zone imperméable;
- Le remplacement de menuiseries existantes en situation de fait, en PVC, par des châssis en aluminium de teinte blanche;
- La pose d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 6,90 m³;

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

- Le programme prévoit la rénovation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante afin de constituer un étage parental;
- Ce nouveau niveau comporte une chambre, un dressing, une salle-de-bain, un WC séparé et une terrasse le long de la mitoyenneté de gauche;
- La demande porte également sur la construction d'une piscine extérieure;

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

- La demande porte sur une maison typique des années '50 qui nécessite une extension du programme et propose une redistribution de ses espaces internes;
- L'extension du programme s'exprime au niveau de la toiture, qui se voit supprimée au profit d'un étage en recul et à toit plat;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - les modifications intérieures ont pour vocation d'agrandir les espaces et rationaliser les circulations;
 - les modifications de cloisonnement peuvent être envisagés, en maintenant des caractéristiques patrimoniales de cette habitation des années 50;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse reste comprise dans les profils de construction des biens mitoyens et n'induit aucune dérogation;
 - le nouveau volume est prévu en retrait d'un peu plus de 2 mètres, en raison de la disposition des murs porteurs aux étages inférieurs, et reste peu perceptible depuis l'espace public;
 - la terrasse prévue au 3^{ème} niveau respecte le Code civil en matière de servitudes de vue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la création de la piscine ainsi que l'agrandissement de la terrasse ont un impact au sein de l'intérieur d'ilot et sur la perméabilité de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande prévoit la pose d'une citerne d'eau de pluie de 6,9m³;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - L'ilot présente de fortes caractéristiques urbaines et la construction d'une piscine de 27 m² et l'agrandissement de la terrasse réduisent la perméabilité de la parcelle;
 - Le projet intègre cependant bien l'aménagement des abords dans le style de la maison;

- Vu la proposition de placer des cassons de pierre bleue sur stabilisé, élément présent dans la maison également et donc en cohérence avec l'ensemble;
- Il y a lieu de réduire l'imperméabilisation d'environ 10 m² ;

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

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier :
 - Le traitement en façade de la rehausse reprend les caractéristiques de la façade existante avec du bardage en bois de teinte blanche et des menuiseries métalliques de teinte blanche;
 - La rehausse reprend le même langage, restitue l'horizontalité des plateaux et ne porte aucunement atteinte à la lecture de la façade initiale. La pente de la toiture et les matériaux de couverture en ardoises doivent cependant être conservés;
 - La rehausse propose également des châssis en profilés en métal de teinte blanche, ainsi qu'un garde-corps en zinc de teinte noire pour reprendre le plan de façade avant et le nouveau volume en retrait;
 - Cependant, étant donné la nécessité de restituer la pente de la toiture avant existante, ce garde-corps n'a pas de raison d'être;
 - les menuiseries, initialement en acier, sont restituées dans un matériau métallique permettant également l'utilisation de profilés aussi fins qu'à l'origine;

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

- maintenir la pente et les matériaux de couverture du pan avant de la toiture et supprimer le garde-corps;
- réduire l'imperméabilisation du jardin d'environ 10 m²;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de rénovation et d'extension est conservé;
- d'être accessoires en ce que l'imperméabilisation du jardin doit être réduite;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les caractéristiques du pan avant de la toiture doivent être conservés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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 15/07/2020

objet n° 11

Dossier 16-44995-2019 - Enquête n° 120/20

Demandeur : S.P.R.L. ACANTHE FLEURS c/o Monsieur Marc Rosman

Situation : Chaussée de Waterloo, 1065

Objet : changer l'affectation d'un commerce existant au rez-de-chaussée en épicerie avec espace de dégustation accessoire ;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44995-2019 introduite, en date du 12/11/2019, par la S.P.R.L. ACANTHE FLEURS c/o Monsieur Marc Rosman;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un commerce existant au rez-de-chaussée en salon de thé de type HoReCa sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1065;

Vu la demande modifiée lors de la séance publique de Commission de Concertation en épicerie avec espace de dégustation accessoire au lieu d'un salon de thé de type HoReCa ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30 - Quartier du Vert Chasseur (A.R. 10/03/1994) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 GENERALE;

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme;

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

Considérant que la demande est régie par les articles du RCU et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 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 demande ne correspond pas à la réalité, en effet il ne s'agit plus d'un salon de thé mais bien d'un commerce épicerie BIO;*
- *ou se situe la terrasse projetée ?*
- *demande de maintien du calme !*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

12/11/2019 : dépôt de la demande;

11/12/2019, 27/12/2019 et 27/02/2020 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

13/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU émis le 17/04/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Dans le quartier où se situe la demande, la chaussée de Waterloo le long de laquelle s'inscrit le projet présente un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- L'immeuble n°1065, sur lequel porte la demande :
 - est implanté à l'angle sud que forme la chaussée de Waterloo avec la rue Joseph Vanderlinden;
 - est implanté à l'alignement des voiries et laisse un trottoir, d'une part de 3 mètres de large du côté de la chaussée de Waterloo et d'autre part de 2,60 mètres du côté de la rue Joseph Vanderlinden;
 - en situation existante, cet immeuble occupe la quasi-totalité de la parcelle, excepté une petite cour intérieure (aéra);
 - présente un gabarit de R+4 (toiture plate) et des façades en enduit blanc
 - présente un rez-de-chaussée commercial (commerce de vêtements) et 3 appartements à 2 chambres (1 appartement par étage), le dernier niveau étant occupé par des « chambres de bonnes »;
 - La devanture du commerce est sobre, constituée de briques noires vernissées, et comporte une seule enseigne perpendiculaire de dimensions répondant aux Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux ainsi qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- Le programme prévoit le changement de destination du local commercial de vente de vêtements en local de salon de thé de type commerce HoReCa, sans modifications structurelles;
- Considérant qu'en séance, le demandeur a indiqué qu'il avait installé une épicerie bio et qu'il souhaite y installer 4 tables de 2 couverts ;

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

- Le changement de destination est soumis à l'enquête publique mais ne soulève aucune objection, considérant que les horaires d'ouvertures et le type d'activité correspondent aux dispositions du PPAS, à savoir, des activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation;
- Considérant que ce tronçon de la chaussée est fortement occupé par des commerces de vente de vêtements, la demande de changer l'utilisation de ce commerce de ce type en salon de thé, tend à diversifier l'offre;
- La façade avant n'est pas modifiée;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - L'activité proposée garanti des horaires d'ouverture en journée;
 - L'utilisation du local est compatible avec l'activité commerciale déjà présente dans la zone concernée par la demande;
 - Cette activité diurne et non bruyante s'insère au sein du liseré de noyau commercial de la chaussée de Waterloo et est compatible avec les dispositions du PPAS en vigueur;
 - En séance publique de la Commission de concertation, le demandeur modifie sa demande et propose une utilisation d'épicerie bio, et considérant que cette modification de la demande comporte également un espace de dégustation accessoire au commerce, le motif d'enquête reste valable et est maintenu;
 - Considérant cependant que l'espace de dégustation est projetée au niveau du trottoir, il y a lieu de faire une demande au Bourgmestre et de privilégier son positionnement au niveau de la chaussée de Waterloo, afin de préserver la quiétude de la rue Joseph Vanderlinden;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- solliciter l'autorisation du Bourgmestre pour l'établissement d'un espace de dégustation à situer exclusivement sur le trottoir de la chaussée de Waterloo;

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 ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 15/07/2020

objet n° 12

Dossier 16-45022-2019 - Enquête n° 121/20

Demandeur : Monsieur Romain Descampe

Situation : Avenue Montjoie 196 bte 1

Objet : construire une piscine de 36m²

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45022-2019 introduite, en date du 29/11/2019, par Monsieur Romain Descampe;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 36 m² sur le bien sis avenue Montjoie 196 bte 1;

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°15 - îlot compris entre les avenues Montjoie et Léo Errera et les rues Edith Cavell et Robert Jones (A.R. 03/12/1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°VI - Cours et jardins qui prescrit "*espace uniquement réservé à l'usage de jardins, de cour ou de terrasses, ou plaines de sports avec plantations d'agrément*" en ce que la construction d'une piscine ne rentre pas dans le cadre de ces dispositions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

29/11/2019 : dépôt de la demande;

23/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/01/2020 : réception des compléments;

06/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée à l'alignement et en ordre semi-ouvert (3 façades) le long de l'avenue Montjoie, dans le tronçon compris entre le rond-point Churchill au Nord et la rue Edith Cavell au Sud;
- Dans ce tronçon de l'avenue Montjoie, les maisons sont groupées par 3 ou 4, formant des ensembles;

- Cette parcelle comporte un immeuble a appartements qui a fait l'objet du permis d'urbanisme n° 16-42901-2016, octroyé, et portant sur la mise en conformité d'une importante extension aux niveaux des rez-de-jardin et sous-sol, la création d'une importante terrasse et d'une cour anglaise ainsi que la création d'un 4^{ème} logement;
- Le solde de la parcelle, relativement étroite (environ 9 mètres) est aménagé en jardin paysagé;

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

- Le programme prévoit la construction d'une piscine de 36 m² ainsi que d'un abri de 7,80 m² et d'une hauteur de 3,50 mètres avec la naissance de toiture à 2,30 mètres, afin d'abriter toutes les installations techniques pour la piscine;

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

- en matière de programme :
 - le jardin est à usage exclusif du logement du bas;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit de l'abri de jardin de 7,80 m², d'une hauteur totale de 3,50 mètres avec une hauteur de 2,30 mètres à la naissance de la toiture, et en recul de 2 mètres par rapport à la mitoyenneté de gauche, rentre dans les dimensions fixées par le plan particulier d'affectation du sol, et peut dès lors être envisagé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - suite à la construction de la piscine, des terrasses périphériques et de l'abri jardin, l'imperméabilisation est augmentée d'un peu plus de 13%, maintenant plus de 50% de superficie perméable;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande doit se conformer au RCU en matière de gestion des eaux;

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) et application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - A proximité, un permis d'urbanisme a été octroyé pour la construction d'une piscine extérieure au sein du même PPAS, à la fin des années 90;
 - Cette piscine permet malgré tout de maintenir une superficie perméable suffisante et de qualité;
 - Considérant, les distances raisonnables de toutes habitations et les reculs prévus par rapport aux mitoyennetés latérales de 2 mètres à gauche et de 2 mètres à droite;
 - Considérant les dimensions des parcelles constituant l'îlot, considérant les respirations entre les habitations, les nuisances engendrées par l'utilisation d'une piscine sont moindre que dans un îlot plus densément bâti et davantage fermé;
 - La dérogation est acceptable;

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

- Supprimer le cabanon technique et intégrer les techniques au niveau du sous-sol de l'habitation ;
- Que cette modification réponde 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 l'emplacement des techniques ;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les techniques ne doivent pas constituer de nuisances au sein de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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 mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- Se conformer au Règlement Communal Eau :

- Article 14. Principe de gestion pour les piscines :
 - Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :
 - seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 40 mm maximum;
 - une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
 - les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement,

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

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

La dérogation au PPAS, article n°VI, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 15/07/2020

objet n° 13

Dossier 16-44597-2019 - Enquête n°122/19

Demandeur : Monsieur et Madame Maxime et Stéphanie DEKONINCK et GOLINVAUX

Situation : Chaussée de Waterloo 752 - 756

Objet : percer une trémie d'escalier en vue de regrouper deux logements et mettre en conformité la construction d'un cabanon de rangement sur la terrasse du côté de la façade avant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44597-2019 introduite le 04/04/2019 par Monsieur et Madame Maxime et Stéphanie Dekoninck et Golinvaux, et visant à percer une trémie d'escalier en vue de regrouper deux logements et mettre en conformité la construction d'un cabanon de rangement sur la terrasse côté façade avant sur le bien sis Chaussée de Waterloo 752-758;

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

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences

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 :

- l'objet de la demande vise essentiellement des travaux intérieurs dans un bâtiment existant;
- l'ajout d'un cabanon au 6^{ème} étage n'impacte en rien l'environnement naturel;

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - §1 qui prescrit que : « *La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas* », en ce que le gabarit du cabanon installé sur la terrasse du côté avant dépasse les profils des deux bâtiments mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/04/2019 : dépôt de la demande

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

28/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020: 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 densément bâti, constitué d'îlots en ordre fermé, à proximité du bois de la Cambre et de ses espaces dégagés;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est constitué d'un rez-de-chaussée et six étages dont le dernier, en retrait est assorti de deux terrasses accessibles;
- Cet immeuble comporte en situation existante de droit 42 appartements de 2 chambres;

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

- La mise en conformité de la modification des façades du sixième étage et la création de terrasses accessibles à l'avant et à l'arrière de l'immeuble avec pose de garde-corps et de brise-vues;

- Le percement d'une trémie d'escalier entre les 5^{ème} et 6^{ème} étages en vue d'aménager un duplex de quatre chambres en lieu et place des deux appartements de 2 chambres existants;
- La mise en conformité de la construction d'un cabanon de rangement au 6^{ème} étage, d'une superficie d'approximativement 15 m², sur la terrasse située du côté de la chaussée;

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

- La modification des façades du 6^{ème} étage ne modifie pas fondamentalement les caractéristiques architecturales de l'immeuble. Elles ne sont que peu visibles vu le recul important de l'étage concerné vis-à-vis des plans de façades avant et arrière;
- La pose de garde-corps sur les murs acrotères du 6^{ème} étage et de brise-vues entre les terrasses rendues accessibles à cet étage ne porte pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'immeuble, les terrasses ne génèrent pas de vues intrusives vers le voisinage compte tenu de la disposition des parcelles en intérieur d'îlot et de la proximité du Bois de la Cambre;
- Le percement de la trémie intérieure en vue d'aménager un appartement duplex d'une capacité de quatre chambres permet la création d'un grand logement bénéficiant de bonnes qualités d'habitabilité et de deux grandes terrasses;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Le cabanon présent en façade avant au 6^{ème} étage est visible depuis la chaussée, tant par ses matériaux que son implantation;
 - Il ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales de l'immeuble;
 - La création d'un très grand logement devrait permettre d'aménager un local de rangement dans les volumes existants sans dénaturer la cohérence esthétique de l'immeuble par l'ajout d'un volume annexe qui s'apparente à un abri de jardin et non à une construction en toiture, de surcroît visible depuis l'espace public;

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

- supprimer le cabanon de rangement sur la terrasse avant de l'immeuble et privilégier l'aménagement d'un rangement dans les volumes existants;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du duplex peut être conservé,
- d'être accessoire en ce que les terrasses sont existantes et autorisées, leur utilisation n'est pas remise en cause,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le cabanon existant porte atteinte à la cohérence esthétique et architecturale de l'immeuble;

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, à savoir la suppression du cabanon, doivent :

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE 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 15/07/2020

objet n° 14

Dossier 16-44534-2019 - Enquête n° 123/20

Demandeur : Mijnheer OTTEN en Mevrouw VAN CAUWELAERT

Situation : Sint-Jobsplein 26

Objet : mettre en conformité une véranda en façade arrière d'un bâtiment existant et un garage en tôles métalliques de teinte blanche en fond de parcelle donnant sur l'espace public

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44534-2019 introduite le 05/03/2019 par Monsieur Otten et Madame Van Cauwelaert et visant à mettre en conformité la construction d'une véranda en façade arrière d'un bâtiment existant et d'un garage en tôles métalliques de teinte blanche, en fond de parcelle donnant sur l'espace public, sur le bien sis place Saint-Job, 26;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS)n°56 - Quartier Saint-Job - Carloo (A.R. 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°III.1.7 Zones de services qui prescrit "*la fonction de commerce peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement*", en ce que l'accès direct vers le logement à l'étage a été supprimé;

○ non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.2 Profondeur des bâtiments principaux qui prescrit "*la profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres (12m)*", en ce que la véranda porte la profondeur à près de 15 m;

○ non-respect de l'article n°IV.2.2.A.3 garages et parkings couverts qui prescrit "*les garages peuvent être soit interdits soit autorisés suivant les indications au plan*", en ce qu'il n'est pas prévu au sein de l'ilot 2.6 de garage couverts en zone de cours et jardins;

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

○ application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/03/2019 : dépôt de la demande;

04/06/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 07/04/2020 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel s'implante la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcellaires étroits, et qui s'organise autour de la place de Saint-Job;
- Ce quartier présente également une mixité d'affectations en logement, commerce et équipement;
- La place de Saint-Job constitue, dans ce quartier, un noyau commercial actif;
- Dans le tronçon où se situe l'immeuble, à proximité de l'avenue du Prince de Ligne, le bâti environnant est dense, implanté en ordre fermé et à l'alignement. A partir de l'avenue du Prince de Ligne, les immeubles sont implantés en retrait de l'alignement, avec zone de recul;
- L'immeuble (n°26) sur lequel porte la demande :
 - est un immeuble mixte de commerce et du logement attenant au commerce de gabarit R+2+Toiture à deux versants;
 - est implanté sur une parcelle traversante qui va jusqu'à la prolongation de la chaussée de Saint-Job et à proximité directe du nouveau parking public;
 - a vraisemblablement été construit avant 1932;
 - a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-28294-1978 qui portait sur des transformations intérieures ainsi que sur une transformation majeure en façade avant, afin de constituer une véritable vitrine commerciale;
 - le solde de la parcelle, hors garage et véranda est largement en pleine terre et verdurisé;
- En situation existante de fait :
 - une véranda en profilés d'aluminium a été construite, suivant les informations du propriétaire, en 1993 et ce postérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS;
 - un garage a également été construit, suivant les informations fournies par le propriétaire (devis pour la construction du garage daté de 1981), début des années 1980 et ce antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS;
 - ce garage est en tôle métalliques de teinte blanche et dans le périmètre de protection du bâtiment classé, l'Abreuvoir »;
 - des modifications intérieures au bâtiment principal ont également été effectuées, comme la suppression de l'accès direct vers le logement, situé, en situation existante de droit, à partir du 2^{ème} étage;
 - ces modifications ont également modifié le premier étage qui est utilisé pour le logement et non plus en espaces de stockage pour le commerce;
- L'immeuble de droite (n°25) est un immeuble mixte de commerce et de logements de gabarit R+3+toiture plate, il est plus profond, comporte une construction en intérieur d'ilot et est bien plus récent. La parcelle est verdurisée vers la chaussée de Saint-Job et ne comporte aucune construction;
- La maison de gauche (n°27) fait partie du même ensemble que la maison concernée par la demande, de même typologie, et de même gabarit. Elle est cependant légèrement plus profonde. La parcelle est entièrement verdurisée et ne comporte aucune construction en fond de parcelle;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de la véranda construite dans les années '90 en façade arrière ainsi que la construction d'un bâtiment en tôles métalliques de teinte blanche fond de parcelle et qui sert de garage couvert;
- La demande devrait également porter sur la mise en conformité de la suppression de l'accès privatif vers le logement depuis la place Saint-Job;

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

- Les actes et travaux exécutés sont peu qualitatifs et peu pérennes, ils induisent, par ailleurs, de nombreuses dérogations au PPAS;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155 §2 du CoBAT (dérogation à un ppas):
 - Article III.1.7 - Zones de services :
 - Il y a lieu de restituer l'accès privatif vers le logement tel qu'en situation existante de droit;
 - Considérant les explications en séance publique de Commission de Concertation, et après examens des plans, il s'avère que la suppression de l'accès privatif vers le logement, constitue une situation de droit. Cette dérogation est de ce fait, non pertinente ;
 - Article IV.2.2.A.1.2 - Profondeur des bâtiments principaux :
 - La construction de cette véranda, qui a augmenté la profondeur de bâti à près de 15m, a été construite postérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS, devrait répondre aux dispositions prévues;

- Cependant, considérant que la profondeur totale ainsi réalisée reste en deçà de celle du bâtiment mitoyen de droite;
- De plus, cette extension n'est pas susceptible de porter quelque nuisance que ce soit par rapport au voisinage;
- Cette dernière peut être mise en conformité;
- Cependant, il serait souhaitable de lui apporter quelques rénovations, quitte à en effectuer une démolition reconstruction dans l'emprise actuelle;
- Article IV.2.2.A.3 - Garages et parkings couverts :
 - Considérant que la construction est antérieure au PPAS qui ne prévoit pas de construction dans cette zone mais éventuellement des emplacements de parking, et que les règlements en vigueur à l'époque de la construction permettaient d'envisager une construction en fond de parcelle, moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme;
 - Considérant que cet élément peut dès lors être mis en conformité, bien que son aspect et son esthétique puissent être remis en question considérant son implantation dans le périmètre classé d'un bien classé et considérant également qu'il est constitué de matériaux peu pérennes;

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 :
 - Considérant l'impact des vues depuis le bien classé, l'Abreuvoir, sur la construction précaire en tôle métallique, servant de garage, il y a lieu, soit d'en améliorer significativement l'esthétique, soit d'y renoncer, avec la possibilité d'implanter un emplacement de parking à l'air libre, caché derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;

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

- Supprimer le volume du garage au profit d'un emplacement de parking à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50% ;

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 du volume et non du parking lui-même ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que ce volume doit être supprimé dans le périmètre d'un bien classé ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 12 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 15/07/2020

objet n° 15

Dossier 16-45036-2019 - Enquête n° 124/20

Demandeur : S.A.IDAC c/o Monsieur Pierre Tizzani

Situation : Chaussée de Waterloo 1601-1605

Objet : rénover les façades d'un commerce existant et réaménager les abords

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45036-2019 introduite, en date du 05/12/2019, par la S.A. IDAC c/o Monsieur Pierre Tizzani;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover les façades d'un commerce existant et réaménager les abords sur le bien sis chaussée de Waterloo 1601-1605 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant et dans la zone de servitude de pourtour des bois;

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 les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme;

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

Que la demande est régie par les articles du Titre VI du RRU et s'y conforme;

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

Vu 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 :

- les actes et travaux visent en l'amélioration d'une situation existante de droit en revalorisant une zone de recul fortement imperméabilisée en situation de droit et en lui conférant un caractère plus vert en transition avec la forêt de Soignes;
- entre la zone Natura 2000 et le bien se situe la chaussée de Waterloo, voirie de grand gabarit et au trafic important, constituant une des entrées principales du territoire régional lorsque l'on vient du Sud;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°16 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans la zone de servitude de pourtour des bois;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

05/12/2019 : dépôt de la demande;

27/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert, à l'exception des bâtiments implantés en ordre semi-continu le long de la chaussée ou sur les terrains à proximité immédiate de celle-ci;
- Dans ce quartier, le carrefour de la drève Pittoresque avec l'axe structurant d'entrée de ville qu'est la chaussée de Waterloo présente quelques constructions mitoyennes plus anciennes, rappelant l'existence, jadis, d'un petit hameau à cet endroit;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, implantée à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la drève Pittoresque, à l'entrée de la commune, comporte en situation de droit, un bâtiment commercial ainsi qu'une large zone de recul au niveau des deux voiries;
- Le permis d'urbanisme n° 16-31859-1992 a octroyé la construction de ce bâtiment et le permis d'urbanisme n° 16-37842-2007 a pérennisé la suppression du logement et l'implantation de 9 emplacements de parcage au sein de la zone de recul ainsi qu'octroyé la pose d'enseignes au niveau des façades et d'un totem;
- L'immeuble commercial présente une façade opaque oblique et un bloc vitré, constituant l'entrée, positionnée sur le coin;
- Une enseigne au-dessus de l'entrée est constituée de lettrages découpés, une autre située sur le mur aveugle oblique et un poteau avec drapeau au niveau du parking;
- Les biens mitoyens sont implantés, coté chaussée de Waterloo à l'alignement et en mitoyenneté et du côté de la drève Pittoresque en recul et également en mitoyenneté;

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

- La dépose de la paroi en verre réfléchissante;
- La repose d'une façade en verre transparente;
- La végétalisation de la façade avec des câbles en inox sur lesquels s'accrochent les plantes grimpantes;
- La végétalisation de la zone de recul avec réduction de la superficie imperméable de la zone de parking tout en maintenant le nombre d'emplacements de parcage existants;

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

- Le programme prévoit la rénovation des façades ainsi que de la zone de recul;
- Les enseignes existantes, dont le permis d'urbanisme est périmé, sont maintenues et dès lors la demande doit porter également sur le renouvellement des enseignes;

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

- en matière de programme :
 - la surface commerciale est maintenue;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'entrée est déplacée et le coin est fermé au niveau du rez-de-chaussée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet améliore sensiblement la situation actuelle en prévoyant une augmentation de la surface perméable ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - bien que la zone soit réduite, les 9 emplacements de parkings sont réaménagés tout en privilégiant des zones plantées plus importantes;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - bien que les façades soient fortement rénovées et rendues plus contemporaines, les caractéristiques du bâti existant sont conservées;
 - en ce qui concerne les enseignes, celles-ci sont maintenues, et considérant qu'elles répondent aux réglementations en vigueur au niveau du Règlement Régional d'Urbanisme et du RCU, ces dernières peuvent être renouvelées;

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

- application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi comprise entre 60 et 30 mètres de la limite d'un site affecté en zone forestière) :
 - La demande porte sur des actes et travaux qui présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à l'existant, qu'ils permettent d'améliorer la transition entre la forêt et le tissu urbain;
 - L'augmentation de volume du bâti existant est inférieure à 20% et ne concerne qu'une petite partie du rez-de-chaussée;

- La zone de recul est significativement améliorée et verdurisée, via la réduction de la zone imperméable;
- Les actes et travaux ne sont pas susceptibles d'avoir un quelconque impact au niveau de la forêt, notamment en raison de la présence de la chaussée de Waterloo entre les deux sites;

Considérant que la demande 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, en ce qui concerne les enseignes;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 15/07/2020

objet n° 16

Dossier 16-45005-2019 - Enquête n° 125/20

Demandeur : C.B. INVEST c/o Madame Valérie Beaumont

Situation : Avenue Winston Churchill 167

Objet : construire un garage en zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45005-2019 introduite, en date du 22/11/2019, par la C.B. INVEST c/o Madame Valérie Beaumont;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un garage en zone de recul sur le bien sis avenue Winston Churchill, 167;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 - zone de recul qui prescrit "*elle est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux porte d'entrée et de garage*", en ce que le volume du garage est construit au niveau de la zone de recul;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- 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 09/06/2020 au 23/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

22/11/2019 : dépôt de la demande;

11/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

09/06/2020 au 23/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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 de prestige;
- Dans ce quartier, l'avenue Winston 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;
- Le bien sur lequel porte la demande est jumelé avec le n°169;
- Ces deux habitations forment un ensemble datant du début du 20^e siècle (1922) et bâti en recul en haut d'une butte;
- Leurs zones de recul sont constituées de cheminements pédestres menant jusqu'aux entrées;
- Les deux habitations ont simultanément introduit des demandes de permis d'urbanisme octroyés l'une, au n°169 pour l'extension de garage existant en situation de fait (n°16-32899-1995) et l'autre pour la construction d'un garage au n°167 (16-33025-1996). Aucun de ces deux permis n'a été mis en œuvre;
- La zone de recul, au niveau du n°167, est actuellement séparée par une grille d'origine, en ferronnerie;
- L'ensemble de la zone de recul est largement verdurisée et plantée et présente des caractéristiques patrimoniales importantes au niveau de son cheminement vers l'entrée de l'habitation;
- Ces deux habitations ont été maintenues au cours du temps entre deux immeubles hauts, et présentant de hauts pignons aveugles, caractéristiques des années 70 sur l'avenue Winston Churchill;

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

- Le programme prévoit la construction d'un garage, au niveau de la butte de la zone de recul, y compris un monte-charge et le réaménagement de la zone de recul au niveau de ses accès;

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

- en matière de programme :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau de l'habitation;
 - le permis octroyé en 1996 est périmé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le nouveau volume s'implante à 65 cm de la limite mitoyenne de gauche (n°169);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la toiture du nouveau garage est prévue en tant que toiture verte intensive;
 - la demande prévoit la replantation de plusieurs haies en mitoyenneté et le long de l'accès piétonnier vers l'habitation;
 - la création du nouveau volume de garage induit la suppression des cheminements initiaux caractéristiques de la typologie d'époque au niveau de ces zones de reculs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la suppression de la ferronnerie induit un appauvrissement de l'esthétique historique et à haute valeur patrimoniale du bien et de l'ensemble des deux maisons qui ont conservé cette grille commune;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - L'implantation est proposée au milieu de la zone de recul, à proximité de la limite mitoyenne de gauche (n°169);
 - Au regard des garages existants environnant, dont l'implantation est similaire, les permis d'urbanisme octroyés datent du début du 20^{ème} siècle et considérant que la réglementation en vigueur n'octroie plus depuis les années 40 de constructions au niveau de la zone de recul, la demande telle que présentée n'est pas acceptable;
 - Cependant, considérant le recul important de la zone de recul (environ 20m), considérant également les difficultés d'accès vers l'habitation, un ouvrage de moindre importance peut être envisagé, et ce afin de desservir l'ascenseur, pour autant que la zone de recul conserve une perméabilité importante et qu'un aménagement paysagé soit maintenu;

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 l'application de l'article 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - La construction de ce volume de garage induit un appauvrissement de la perspective sur l'habitation, par un volume cubique et fermé en brique de ton brun-noir, aveugle hormis une porte de garage en aluminium thermolaqué de ton noir ainsi que par la suppression de la grille en ferronnerie;
 - Le projet comporte également la suppression du cheminement « romantique » depuis la voie publique jusqu'à l'entrée de l'habitation;
 - Considérant les explications en séance, concernant l'accessibilité de l'escalier existant (marches de 30cm de haut), une adaptation peut être envisagée;
 - L'ensemble de ces interventions étant situées en ZICHEE, le long d'un espace structurant, et en avant-plan d'un bien repris à l'inventaire, la demande telle que proposée n'est pas acceptable;

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

- Limiter la construction dans la zone de recul à un « couloir » desservant l'ascenseur menant au niveau de l'habitation et comprenant des emplacements de parcage pour les vélos;
- Camoufler l'ascenseur par un écran végétal (persistant);
- Conserver l'implantation de l'escalier en améliorant ses qualités d'usage et ce, en conservant son caractère;
- Conserver la grille existante en ferronnerie;

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 s'agit que d'aménagements intérieurs et extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le logement doit être de qualité et que les qualités de la parcelle doivent être conservées;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis DEFAVORABLE unanime de Urban.brussels-DU, de Urban.brussels-DPC et de Bruxelles Environnement pour les raisons suivantes :

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, au regard de son implantation en zone de recul, ainsi qu'au regard de la haute valeur patrimoniale du bien.