

Séance du 23 septembre 2020 / Zitting van 23 september 2020
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement dossier n°PE10.491
Situation : Avenue De Fré 267
Demandeur : ACP Résidence « Les Erables » c/o IGS sprl
(Exploitation des chaudières, d'un parking et d'une citerne à mazout)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.227-2020
Situation : Rue Jean-Baptiste Labarre 33
Demandeur : Madame Fabienne Oriane ROUX
(Agrandir et rénover le logement 3 au niveau des combles et créer 2 lucarnes)
(Bien repris dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1^{er} du CoBAT)
-

- 3) 204/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.625-2019
Situation : Avenue Léo Errera 34
Demandeur : Monsieur Marcel HERZFELD
(Mettre en conformité la division de la maison uni-familiale en 4 unités de logements)
- 4) 196/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.867-2019
Situation : Chaussée de Drogenbos 84
Demandeur : Monsieur Fernando VIVANCO
(Régulariser une situation de fait et créer un studio au rez-de-chaussée)
- 5) 203/20 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-43.912-2018
Ligging: Brugmannlaan 416
Aanvrager: Mevrouw Ria ALAERT
(Het regulariseren van de opsplitsing van een wooneenheid (appartement) in twee wooneenheden)
- 6) 202/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.008-2019
Situation : Rue Général Mac Arthur 40
Demandeur : Madame Pascale de VIRON
(Diviser une maison uni-familiale et créer deux duplex)
- 7) 201/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.251-2020
Situation : Rue Général Lotz 61
Demandeur : Baba Art Advisory & Management sprl – M. Barthélémy Schöller
(Etendre un immeuble de logements par la construction d'un logement supplémentaire sur la toiture plate)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.325-2020
Situation : Chaussée d'Alseberg 414A
Demandeur : SKILLS FOR PEOPLE ET COMMUNICATION - M. Damien De Jesus
(Transformer les combles en un appartement 2 chambres)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
-

- 9) 200/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.222-2020
Situation : Rue de la Cueillette 11
Demandeur : M. et Mme Laurent Van Beirs et Marianne Storme
(Agrandir et transformer une maison uni-familiale existante)

Uniquement pour avis de la CC :

10) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.311-2020

Situation : Avenue Arnold Delvaux 35

Demandeur : GEMINO SRL - M. Youssef Mizrahi

(Remplacer les châssis)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et 333 du CoBAT)

11) 195/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.845-2019

Situation : Rue De Broyer 34

Demandeur : Madame Barbara SAFFA-JANSSENS

(Diviser une maison uni-familiale en 3 unités et agrandir le rez-de-chaussée)

12) 199/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.210-2018

Situation : Rue Edith Cavell 197

Demandeur : QUYWANA SPRL – Monsieur Yves Walschot

(Régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble (rez commercial en studio), la modification du nombre de logements, la modification du volume bâti (couverture totale de la parcelle) et la modification esthétique de la façade)

13) 205/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.279-2020

Situation : Avenue Van Bever 4

Demandeur : Monsieur Laurent DRION

(Transformer et agrandir un bâtiment existant, changer l'affectation du logement en équipement, au niveau du bâtiment avant et maintien de l'affectation de bureau au niveau du bâtiment arrière et abattre un arbre)

14) 198/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.765-2019

Situation : Rue Vanderkindere 471

Demandeur : ASM construction – Monsieur Mehmed Fatmir

(Transformer un atelier en commerce et construire un volume au-dessus de celui entre mitoyens en vue d'y inscrire 3 logements)

15) 197/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.495-2019 (art.126/1)

Situation : Rue Vanderkindere 159

Demandeur : Monsieur Ervin ZYKAJ

(Rehausser une annexe existante jusqu'au 1^{er} étage)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 23/09/2020
Objet n° 01
PE-10491-2020

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10491-2020
Situation	Avenue De Fré 267
Demandeur	ACP RESIDENCE LES ERABLES
Objet	Exploitation de chaudières, d'un parking et d'une citerne à mazout
P.R.A.S.	En zone d'habitation et le long d'un espace structurant
Enquête publique	Du 31/08/2020 au 14/09/2020 inclus
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- Il s'agit d'un renouvellement;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- Des puits d'infiltration sont utilisés pour infiltrer les eaux claires;
- La ventilation du parking doit être améliorée;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Améliorer la ventilation du parking.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/09/2020
objet n° 02

Dossier 16-45227-2020 - Avis de la Commission de Concertation

Demandeur : Madame Roux Oriane

Situation : Rue Jean-Baptiste Labarre, 33

Objet : agrandir et rénover le logement 3 au niveau des combles et sans modifier le volume

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45227-2020 introduite, en date du 09/03/2020, par Madame Roux Oriane;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et rénover le logement 3 au niveau des combles et créer deux lucarnes sur le bien sis rue Jean-Baptiste Labarre, 33;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/03/2020 : dépôt de la demande;

16/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/08/2020 et émis le 08/09/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre continu, de maisons mitoyennes en briques ou enduites, et qui présentent un intérêt architectural par la cohérence du bâti;
- Le bien sur lequel porte la demande est situé à proximité de l'angle entre la rue Victor Gambier et la rue Jean-Baptiste Labarre et dans le périmètre du site classé du Parc Raspail (l'entrée);
- Ce bâtiment, comportant trois logements en situation existante de droit, a subi des modifications, la construction d'une annexe en façade arrière suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21555-1961;
- Le rez-de-chaussée, le premier étage et le second étage comportent trois appartements d'une chambre et les combles sont affectés en grenier;
- Les menuiseries en façade avant ont été remplacées en situation de fait par des châssis en PVC de teinte blanche et la façade peinte en blanc;
- La demande porte uniquement sur le logement situé au dernier niveau;

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

- Le percement d'une trémie entre le deuxième étage et les combles, avec placement d'un escalier;
- La construction de deux lucarnes en façade avant et en façade arrière;
- Le réaménagement spatial des étages existants avec modifications structurelles et non structurelles;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement du troisième logement situé au 2^{ème} étage sur le niveau des combles avec création de lucarnes afin de rendre l'espace sous combles habitable;

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

- La demande améliore le confort d'un logement bien situé dans le quartier du centre de la Commune, bien desservi en transports publics et doté de nombreux commerces et équipements;
- Pareil projet pérennise le bâti originel du quartier tout en participant l'aménagement d'habitations de qualité;

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

- **en matière de programme :**
 - le réaménagement et l'extension de l'espace permet la création d'un appartement deux chambres avec les espaces de vie aménagés sous les combles;
 - l'habitabilité et de qualité et les circulations rationalisées afin de garantir des espaces de vie de dimensions agréables et répondant aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la chambre située en façade avant, comporte une surface nette éclairante insuffisante, cependant, considérant qu'en situation existante de droit, bien que la chambre comportait deux baies, la surface nette éclairante était déjà insuffisante et considérant également qu'aucune modification en façade avant ne puisse être envisagée pour des raisons de cohérence architecturale, cette dérogation est acceptable;
- **en matière d'implantation et de gabarit :**
 - les lucarnes respectent les dimensions fixées par le Règlement Régional d'Urbanisme;
- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
 - les toitures plates existantes restent inaccessibles et ne sont pas modifiées;
- **quant aux autres aspects propres à la demande :**
 - les menuiseries en PVC, existantes en situation de fait, semblent vétustes et devront prochainement faire l'objet d'un remplacement, il y aura lieu de les prévoir en bois et sans modification des divisions actuelles, y compris pour la porte d'entrée;
 - la façade peinte, également vétuste, devra faire l'objet d'un rafraîchissement ;

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'art. 237§1er du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Au regard de la visibilité de la façade avant par rapport au site classé ainsi que par rapport à l'espace public, Il y a lieu de limiter l'impact visuel de la lucarne en façade avant, en proposant un recul plus affirmé, une tonalité moins contrastée par rapport à la tonalité de la façade et de la toiture;

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

- reculer la lucarne d'au moins 70 cm par rapport au plan de la façade avant;
- prévoir une tonalité de recouvrement de lucarnes moins tranchée par rapport à la façade blanche et à la toiture rouge ;
- indiquer sur les plans et dans la légende, que lors des prochains travaux de rafraîchissement de la façade, celle-ci restera dans des tonalités claires, voir blanche et les menuiseries, y compris la corniche, restitués en bois de teinte claire ou naturelle et dans les divisions d'origine ;

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 tonalité et de position de la lucarne et en ce qu'il s'agit d'indications sur les plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact visuel de la lucarne doit être limité et la façade doit être entretenue en « bon père de famille »;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/09/2020
objet n°03

Dossier 16-44625-2019 - Enquête n° 204/2020

Demandeur : Monsieur Marcel HERZFELD

Situation : Avenue Léo Errera, 34

Objet : mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en 4 unités de logement

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure, dans l'attente de pouvoir effectuer une analyse juridique comparative des aspects du PPAS auxquels se réfère la demande.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/09/2020
objet n° 04

Dossier 16-44867-2019 - Enquête n° 196/20

Demandeur : Monsieur Fernando Vivanco

Situation : Chaussée de Drogenbos 84

Objet : régulariser une situation de fait et créer un studio au rez-de-chaussée

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44867-2019 introduite le 27/08/2019 par Monsieur Fernando Vivanco et visant à régulariser une situation de fait et créer un studio au rez-de-chaussée sur le bien sis chaussée de Drogenbos, 84;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal N° U-2018/18 en date du 16/11/2018;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, 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° 13 - Quartier Molensteen (A.R. 31/01/1959) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante / dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II.2.c - Implantation qui prescrit "la profondeur maximum des bâtisses est de 12m", en ce que la construction de l'annexe en PVC au rez-de-chaussée porte la profondeur à 14,10m;
 - non-respect de l'article n°II.2.h - Implantation qui prescrit "la surface bâtie ne pourra dépasser 1/3 de la superficie totale de la parcelle", en ce que la construction de l'annexe en PVC au rez-de-chaussée porte la surface bâtie à plus d'1/3 de la surface totale de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°II remarques particulière pour ce bâtiment qui prescrit "les diverses façades seront traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur à ceux de la façade principale", en ce que l'annexe est construite en PVC de teinte blanche;

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 25/08/2020 au 08/09/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

27/08/2019 : dépôt de la demande;

09/10/2020 et 21/02/2020 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

16/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2020 au 08/09/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 04/09/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier est résidentiel et comporte quelques équipements à proximité;
- Ce tronçon d'îlot est bâti en ordre continu, de maisons de typologie « typique ouvrière », dont les façades sont enduites et peintes de différentes teintes (blanc cassé, beige, gris, rose, brique,...) et les corniches également de teintes différentes (blanc, gris, brun, ..);
- La maison sur laquelle porte la demande est bâtie à l'angle de la chaussée de Drogenbos et de l'avenue de Beersel, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25760-1969;
- Elle présente des façades de briques rouge, un soubassement en grosses pierres naturelles grises;

- Les menuiseries des façades, initialement en bois ont été remplacées par du PVC de teinte blanche. Seule la porte d'entrée a été maintenue en bois de ton blanc;
- Les plans de la situation existante de droit, comportent au rez-de-chaussée, l'entrée, le garage et des locaux techniques, au 1^{er} étage, les espaces de vie, au 2^{ème} étage, 3 chambres et une salle-de-bain et les combles servent de grenier;
- Dans la situation existante de fait, le rez-de-chaussée a été transformé en studio :
 - Le garage a été supprimé, au profit d'une chambre de 9 m²;
 - Deux autres chambres ont été aménagées d'une superficie de 8 m² chacune;
 - Le studio n'est pas distinct de l'autre logement;
 - L'entrée se fait directement dans la salle-de-douche;
 - Le studio comporte également un WC séparé ainsi qu'un séjour avec cuisine de 20 m²;
- La situation des 1^{er} et 2^{ème} étages restent inchangés mais les combles ont été aménagés de deux bureaux privatifs et d'un espace de bibliothèque;
- La maison de gauche (n°82) est un immeuble de logements de gabarit R+2 avec toiture plate. Il comporte une annexe sur plusieurs niveaux en façade arrière;
- Le solde de la parcelle est verdurisé en pleine terre;

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

- Le programme prévoit la régularisation de l'annexe en PVC en façade arrière;
- La demande porte également sur l'amélioration d'une situation de fait de studio;
- Les plans de la situation projetée au rez-de-chaussée, se présentent comme suit :
 - L'entrée se fait sur un hall-couloir qui dessert une chaudière, un WC, une salle-de-douche et l'espace de vie du studio;
 - Un espace de bureau privatif est accessible via l'espace de vie du studio;
 - Le jardin n'est accessible que via le studio;
- Au 1^{er} étage, une terrasse est aménagée sur la toiture de l'annexe;

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

- Bien que la situation du studio est améliorée, la hauteur sous plafond et l'espace disponible ainsi que le manque d'intimité, ne peuvent constituer un espace de logement indépendant fonctionnant de manière autonome;
- D'autant plus que le logement initial est grevé de tout espace de rangement, de garage, puisque ce dernier est attribué au studio, ainsi que d'un espace extérieur de jardin ;

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

- en matière de programme :
 - le studio est accessible depuis l'entrée commune via une porte d'entrée privative;
 - cependant le logement aux étages supérieur reste ouvert et non distinct par rapport à l'entrée commune;
 - considérant la faible hauteur sous-plafond, dérogatoire, 2.20 m dans l'espace bureau et 2,45m au niveau du séjour;
 - considérant également le peu de ventilation des locaux de douche et WC;
 - considérant que le garage, de par les accès n'est attribué qu'au studio;
 - considérant que le jardin n'est seulement accessible que via le studio, grevant toute possibilité d'accès au reste de l'habitation comportant 3 chambres;
 - considérant qu'afin que le logement existant maintenu de 3 chambres nécessite l'aménagement d'une terrasse sur un volume dérogatoire pour permettre de le doter d'un espace extérieur;
 - bien que la situation soit significativement améliorée, cette dernière ne peut être acceptée comme une unité indépendante et devrait fonctionner comme un studio dépendant du logement principal et être aménagé de type « kangourou »;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe respecte le Code civil en matière de servitudes de vues et reste comprise dans le profil de construction du bâtiment mitoyen de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le solde de la parcelle reste inchangé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est restitué et donne directement accès au niveau des espaces privatifs du studio;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - considérant le maintien d'une uniformité et qu'il y a lieu de prévoir des matériaux plus pérennes au niveau des menuiseries;

- dès lors il y a lieu de prévoir le remplacement de l'ensemble des châssis de toutes les façades visibles depuis l'espace public;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - Article II.2.c et h :
 - La construction de l'annexe induit des dérogations au niveau de l'implantation, autant pour le maximum de surface bâtie mais également pour sa profondeur maximale;
 - En effet la profondeur dépasse de 2,10 m et la surface bâtie d'environ 27 m²;
 - Considérant la position de l'habitation, à l'angle de deux rues, cette extension est visible depuis l'espace public;
 - Cependant, considérant le bâtiment mitoyen de gauche, plus profond et plus haut et considérant que cette annexe ne se développe que sur le rez-de-chaussée;
 - Considérant également qu'elle permet de disposer de plus d'espace habitable, cette extension peut être autorisée;
 - Article II - remarques particulières pour ce bâtiment de coin :
 - Le matériau utilisé étant le PVC, dérogatoire et peu qualitatif, il y a lieu de l'améliorer;
 - En effet, étant visible depuis l'espace public et d'autant plus que des travaux sont à prévoir pour la création d'une terrasse sur sa toiture, il y a lieu de renforcer la structure et de prévoir un revêtement compatible avec les dispositions du PPAS ou du moins en matériaux plus pérennes;

Considérant que la division de cette maison unifamiliale, ne propose aucuns espaces communs ni d'espaces de rangements privatifs, que l'unité de studio comporte des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que les programmes proposés ne sont pas compatibles avec les surfaces allouées, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

Considérant dès lors, que l'infraction au niveau de l'annexe existante en situation de fait, perdure et qu'il y a lieu de mettre cette dernière en conformité dans les plus brefs délais ;

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

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

- 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;

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 23/09/2020
objet n° 05

Dossier 16-43912-2018 - Enquête n° 203/2020

Demandeur : Madame Ria Alaert

Situation : Avenue Brugmann 416

Objet : la regularisation de la division d'une unité de logement (appartement) en deux unités d'habitation

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43912-2018 introduite le 14/03/2018 par Madame Ria Alaert, et visant à régulariser la division d'un logement en 2 unités d'habitation sur le bien sis avenue Brugmann, 416;

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

14/03/2018 : dépôt de la demande;

28/05/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/10/2019 : rappel accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/06/2020 : dépôt de documents complémentaires;

27/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2020 au 08/09/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'absence d'avis du SIAMU joint à la demande ;

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

- L'immeuble mixte d'équipement d'intérêt collectif (fonctions médicales et paramédicales) et de logements est implanté en retrait franc à l'angle de l'avenue Brugmann et de l'avenue de l'Échevinage (située au Sud);
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 3 + étage en recul + toiture à versants;
- Les abords, en ce compris la zone de recul et la zone latérale, sont aménagés de manière paysagère;
- Une polyclinique occupe les rez-de-chaussée, 1^{er} étage et une partie du sous-sol du bâtiment. Elle comprend des cabinets médicaux;
- Les étages sont affectés en logements;

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

- La mise en conformité de la division du logement du 2^{ème} étage en 2 unités d'habitation;

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

- La division a conduit à l'aménagement d'un premier logement de 83 m² et comptant 2 chambres à coucher, et un second logement de 50 m² comptant 1 chambre à coucher;
- La demanderesse est propriétaire du logement principal;
- La demande telle qu'introduite ne présente pas les plans d'aménagements du second logement ;

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

- en matière de programme :

- le logement a été divisé en 2 logements, mais le dossier n'illustre pas l'appartement secondaire qui semble bénéficier de peu d'éclairage naturel;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans la volumétrie de l'immeuble sans avoir engendré de modifications;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les étages inférieurs sont aménagés en parkings, mais la demande est muette quant à l'attribution d'emplacement(s) de stationnement, tant pour voitures que pour vélos destinés à ces 2 logements, ainsi que la répartition des locaux communs;
 - l'immeuble, situé à proximité du Square des Héros, est bien desservi en transports en commun et est proche du quartier du centre de la Commune, bien doté de commerces et d'équipements d'intérêt collectif;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Vu les plans d'aménagements du second logement présentés en séance, il s'avère que cette unité d'habitation présente de nombreux manquements au regard des normes minimales d'habitabilité du RRU (superficie, éclairage naturel, ...);
 - Le projet ne rencontre pas les objectifs de la prescription générale 0.12 du PRAS, et le fait que ces deux logements appartiennent à des propriétaires différents sans que les accords respectifs soient joints à la demande, ne permettent pas de se prononcer objectivement sur cette demande;
 - La demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - La demanderesse ayant déclaré en séance que les 2 unités de logements ont fait l'objet d'une vente et qu'elles appartiennent à présent au même propriétaire, il s'avère que le projet pourrait faire l'objet d'une demande globale et maîtrisée sur l'ensemble des aspects des normes minimales d'habitabilité, et que le logement unique de la situation existante de droit pourrait être restitué;

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 23/09/2020
objet n° 06

Dossier 16-45008-2019 - Enquête n° 202/20
Demandeur : Madame Pascale de Viron
Situation : Rue Général Mac Arthur 40
Objet : diviser une maison unifamiliale et créer deux duplex

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45008-2019 introduite, en date du 25/11/2019, par Madame Pascale de Viron;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale et créer deux duplex sur le bien sis rue Général Mac Arthur, 40;

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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;

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 dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que la modification du volume d'annexe induit une aggravation du dépassement en profondeur;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse*", en ce que la modification du volume d'annexe induit une aggravation du dépassement en hauteur;

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 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 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 25/08/2020 au 08/09/2020 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 :

25/11/2019 : dépôt de la demande;

20/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2020 au 08/09/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2020 et émis le 11/09/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de nombreuses anciennes demeures de grande superficie et pour certaines, divisées en logements multiples contrairement à l'immeuble unifamilial faisant l'objet de la demande;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été construite en 1913 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8530-1913, en mitoyenneté et à l'alignement et comporte un gabarit R (en bel-étage) + 2 + toiture à versants;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-8852-1914 a octroyé la construction d'un pigeonnier en fond de parcelle et le permis n° 16-36061-2003 a octroyé l'agrandissement de ce dernier ainsi que son utilisation en double chambre d'amis;
- Ce dernier permis d'urbanisme a également octroyé la construction d'une annexe en façade arrière, ainsi que l'aménagement d'un double garage avec modification au niveau de la façade avant;
- Les façades avant et arrière ont conservé leurs caractéristiques patrimoniales malgré les nombreuses modifications;
- Les deux maisons mitoyennes présentent les mêmes caractéristiques;
- L'immeuble de gauche, n°38 est de même gabarit, de même hauteur et de même profondeur;
- L'immeuble de droite, n°42 est plus haut et plus profond;
- Le solde de la parcelle est largement verdurisé;

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

- La démolition des planchers de l'annexe arrière et la création de nouveaux planchers;
- Le rehausse de l'annexe arrière le long de la mitoyenneté de droite;
- La modification des baies en façade arrière;
- La pose d'un enduit sur isolant sur l'ensemble de la façade arrière et en ton gris clair;
- La création d'une lucarne en façade arrière;
- Le réaménagement spatial intérieur avec modifications structurelles;
- La création d'un ascenseur du sous-sol au 3^e étage ;

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

- Le programme prévoit la division d'une maison unifamiliale existante en un programme de deux duplex, l'un au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et l'autre au 2^{ème} étage et au niveau des combles;

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

- en matière de programme :
 - la demande propose un duplex au niveau du rez-de-chaussée et 1^{er} étage, comportant 2 chambres et un duplex au niveau du 2^{ème} étage et des combles, comportant un programme de 3 chambres;
 - les niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée restent inchangés et semblent rester attribués au logement du rez-de-chaussée et 1^{er} étage;
 - par ailleurs, le logement, situé au rez-de-chaussée, maintient toutes ses ouvertures sur le nouveau hall d'entrée, ne permettant dès lors aucune privatisation du logement;
 - d'autant plus que cette configuration du sous-sol et du rez-de-chaussée ne permettent l'aménagement d'aucun espace communs, ni même d'un local pour les vélos et poussettes;
 - les nouveaux aménagements intérieurs afin d'intégrer le programme de deux logements, sont peu qualitatifs et proposent de nombreux cloisonnements tout en complexifiant les circulations;
 - les différents étages, proposent des salles-de-bain et salles-de-douches, aménagées « au chausse-pieds » au sein d'espaces existants et dont le solde sert de circulation entre les différentes chambres;
 - les deux chambres au deuxième étage, de par leur cloisonnement, ne proposent aucune possibilité d'aménagement;
 - l'ascenseur ainsi que son positionnement sont peu clairs et ne permet pas non plus de garantir une privacité des deux logements ;
 - il est également à noter que ce genre d'ascenseur sont bruyants et sont susceptibles de créer des nuisances sonores et vibratoires au niveau du mur mitoyen ;
 - le bâtiment arrière comporte tel qu'en situation de droit, une chambre d'ami accessoire au logement principal et ne peut en aucun cas faire l'objet d'une scission par rapport au logement principal;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- la rehausse de l'annexe le long de la mitoyenneté de droite, ainsi que la rehausse de l'annexe existante, induisent des dérogations à la hauteur et à la profondeur;
- la modification des planchers de l'annexe, est au profit d'une remise à niveau de la salle-de-bain du 1^{er} étage;
- cette modification des planchers à un impact significatif sur la façade arrière et sur le gabarit général des extensions;
- l'aménagement de la terrasse sur la toiture de l'annexe, au profit de l'espace de vie du duplex haut, peut être envisagé, considérant les reculs prévus d'1,90m afin de respecter le Code civil en matière de servitudes de vues et pour autant que la rehausse de cette annexe puisse être envisagée;
- il y a cependant lieu de prévoir un recul de l'accessibilité à 60cm par rapport au plan de la façade arrière ;
- la création de la lucarne répond aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et ne soulève aucune objection, d'autant plus qu'elle permet l'aménagement de l'espace de vie du duplex haut;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification des espaces extérieurs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le double garage est maintenu, cependant, considérant le parcage en enfilade, il ne peut être attribué qu'à un seul des logements, induisant de ce fait une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant, considérant la proximité du rond-point Churchill et des transports en communs disponible, une telle dérogation est envisageable et pour autant qu'un local vélo de qualité soit aménagé au niveau d'espaces communs au sein du bâtiment;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau de la façade avant;

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) :
 - une division de cette maison comportant une surface plancher totale de 520 m², peut être envisagée et ce, à l'instar de nombreuses maisons environnantes présentant les mêmes caractéristiques;
 - cependant la division telle que proposée, induit des circulations complexes, de nombreux cloisonnement préjudiciable à la disposition des pièces en enfilade et une modification significative du gabarit extérieur, en façade arrière;
- dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU:
 - la rehausse de l'annexe existante, le long de la mitoyenneté de droite, est au profit d'un dressing comportant une hauteur sous-plafond de 3 m;
 - considérant les agencements qui doivent être revus, et les espaces disponibles au sein du nouveau duplex haut, cette rehausse dérogatoire, ne peut se justifier;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - Les modifications extérieures ne concernant que la façade arrière;
 - La modification des planchers de l'annexe, induit la modification des baies avec suppression du cintrage ainsi qu'une disproportion de la façade qui avait jusqu'alors maintenu ses caractéristiques patrimoniales;
 - Considérant que cette modification n'est induite que pour la remise à niveau de la salle-de-bain du 1^{er} étage, il y a lieu d'y renoncer et maintenir les proportions des baies de la façade arrière;

Considérant que, bien qu'une division en deux logements puisse être envisagée, la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de garantir l'indépendance des deux logements proposés, via des circulations privatives, améliorer significativement les espaces, les cloisonnements et circulation, tout en maintenant les décors

patrimoniaux, proposer des locaux communs de stockage des vélos, maintenir le garage pour l'un des deux logements ;

Considérant également que le volume existant permet cette division, les extensions dérogatoires non justifiables, ne peuvent être acceptées ;

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;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/09/2020
objet n° 07

Dossier 16-45251-2020 - Enquête n° 201/20

Demandeur : S.P.R.L. Baba Art Advisory & Management – M. Barthélémy Schöller

Situation : Rue Général Lotz 61

Objet : étendre un immeuble de logements par la construction d'un logement supplémentaire sur la toiture plate

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45251-2020 introduite, en date du 17/03/2020, par la S.P.R.L. Baba Art Advisory & Management c/o Monsieur Barthélémy Schöller;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre un immeuble de logements par la construction d'un logement supplémentaire sur la toiture plate sur le bien sis rue Général Lotz, 61;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones 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 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 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 façade
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : //

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

17/03/2020 : dépôt de la demande;

30/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/05/2020: réception des compléments;

19/05/2020 +1j (03/07/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

19/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2020 au 08/09/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 20/07/2020 et émis le 13/08/2020, 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 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;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande comprend 8 logements (1 appartement à 2 chambres et 7 appartements à 3 chambres) et dispose de 8 boxes de garage en intérieur d'ilot ayant fait l'objet d'une autorisation (PU n°16-20124-1959);

- Une partie des sous-sol fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de leur transformation en bureaux (voir PU 16-45250-2020);

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

- La construction d'un appartement 2 chambres sur le toit d'un immeuble résidentiel de 3 étages;
- Le programme s'articule entre les circulations communes et les différentes gaines existantes qui seront maintenues. La partie gauche du plan accueille les espaces de vies dans un plan traversant tandis que les espaces de nuit et les salles de bains sont regroupés à l'opposé. La cuisine est quant à elle implantée au cœur de l'appartement;
- En façade à rue, l'extension s'implante en retrait de la corniche existante. Ce retrait de plus de 170 cm a pour objectif de diminuer la visibilité du projet depuis la rue. La volumétrie de la façade arrière s'inscrit dans le décalage de celles mitoyennes existantes en vue de créer une terrasse. Le projet tient également compte des conditions d'ensoleillement et de vue de la parcelle voisine et propose un retrait par rapport aux limites permises;
- Ce programme est intégré au sein d'une construction légère en bois. Les façades sont recouvertes d'un bardage en bois vertical sur lequel sera appliquée une lasure de teinte anthracite semblable à la couleur des ardoises déjà présentes dans le cadre bâti existant. Ce parement sera identique à l'avant et l'arrière de façon à créer une nouvelle unité d'expression et de matériau. Toutefois, cette expression est très présente dans les perspectives de cette rue étroite ;
- La toiture de l'extension est plate comme celle du bâtiment voisin et comme celle de l'immeuble existant. Son dessin maintient une grande simplicité constructive et permet astucieusement de préserver les profils mitoyens et d'intégrer la cage d'ascenseur sans débordement en toiture. Ce travail d'intégration à revoir, couplé à un système de construction léger à base de matériaux naturels intégrant une isolation performante, entend maintenir la qualité du cadre bâti.

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

- Le projet propose l'aménagement d'un logement supplémentaire au sein d'une extension relativement bien intégrée à son environnement bâti et tenant compte des différences de typologies et de gabarits des voisins mitoyens;
- Le projet offre un couronnement qualitatif à l'immeuble tout en conservant et respectant ses lignes directrices;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la création d'un logement supplémentaire présentant de belles qualités d'habitabilité et venant compléter l'offre en matière d'habitation eu sein de l'immeuble;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante en harmonie entre des constructions existantes et propose une extension en toiture à la typologie contemporaine et cohérente avec les registres inférieurs de l'immeuble;
 - les matériaux complètent cette lecture épurée du nouveau volume tout mais en présentant une faible intégration à son contexte et aux perspectives de la rue ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble dispose de nombreux emplacements de stationnement privés pour voitures;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et le projet ne propose pas d'augmentation de surfaces imperméables sur la parcelle;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le projet présente une légère dérogation par rapport à l'immeuble voisin de droite, mais qui est couvert par une toiture à versants;
 - Les héberges sont très limitées et la lecture de la façade de cette extension, généreusement vitrée, contribue à alléger et intégrer l'ensemble;
 - Le projet tient compte des gabarits des constructions voisines et maintient d'importants retraits par rapport à ces dernières, tant en façade avant qu'en façade arrière;
 - La hauteur du gabarit permet de renforcer les qualités d'habitabilité du nouveau logement, tout en s'intégrant aux perspectives visuelles de la rue;

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

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

- L'extension telle que proposée est fort présente dans son contexte bâti et dans les perspectives de cette rue étroite, du fait notamment de l'emploi de l'acier noir pour la toiture débordante. Il s'indique de proposer des alternatives en matière de couleur et/ou de matérialité, allégeant l'impact de l'extension ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à mieux intégrer le projet dans son contexte bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Les dérogations au RRU, article n°5 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23 septembre 2020
objet n° 08

Dossier 16-45325-2020 - Avis de la Commission de concertation requis
Demandeur : SKILLS FOR PEOPLE ET COMMUNICATION c/o Monsieur Damien De Jesus
Situation : Chaussée d'Alseberg 414A
Objet : transformer les combles en un appartement 2 chambres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45325-2020 introduite, en date du 25/05/2020, par SKILLS FOR PEOPLE ET COMMUNICATION c/o Monsieur Damien De Jesus;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer les combles en un appartement 2 chambres sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 414A;

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

Vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/05/2020 : dépôt de la demande;

25/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/07/2020: réception des compléments;

06/07/2020 +1j : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

20/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/09/2020. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, essentiellement composé d'immeubles affectés au logement et au commerce;
- La chaussée d'Alseberg est desservie par les transports en commun (ligne de tram 51 de la STIB);
- L'immeuble concerné par la demande, présente un gabarit R+4, on y retrouve :
 - au sous-sol : 2 buanderies, 8 petites caves, une chaufferie et une réserve;
 - au rez-de-chaussée : 2 petits commerces prolongés chacun par un petit logement attenant;
 - aux 1er, 2^{ème} et 3^{ème} étages : 6 petits appartements à 1 chambre, soit 2 appartements par niveau;
 - au 4^{ème} étage, sous la toiture plate : 2 chambres, 2 mansardes et 2 greniers;
- La configuration actuelle de l'immeuble n'a pas changé depuis sa construction vers 1937 (PU16-10198-1937), en 1947 une demande a été introduite (PU 16-13401-1947) pour une remise et une clôture, depuis le bien n'a plus fait l'objet d'aucune demande;
- Le bien n'a subi aucune modification de volume depuis sa construction, on retrouve encore 2 jardins à l'arrière de la parcelle, profitant aux 2 logements du rez-de-chaussée;
- Les façades ne semblent avoir subi aucune modification depuis la construction, sauf le remplacement de certains châssis en façade arrière, par du PVC blanc;

- La plupart des menuiseries en bois, comme les portes, les vitrines, les volets, les fenêtres dans la cage d'escalier à l'arrière, semblent toujours d'origine, notamment celles du 4^{ème} étage qui sont concernées par la présente demande, comme en attestent les photos;
- D'après la note explicative de l'auteur de projet, les 2 chambres, les 2 greniers et les 2 mansardes qui constituent le 4^{ème} étage ne sont pas occupés, et ne bénéficient à aucun des appartements inférieurs;
- Le bien est repris à l'inventaire Irismonument;

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

- Le demande concerne la transformation des combles aux 4^{ème} étage en un appartement 2 chambres;
- Comme précisé dans les plans et la note explicative de l'auteur de projet, la demande ne concerne aucune modification en volume ou en façades;
- L'ensemble des menuiseries extérieures sera remplacé par des châssis en bois dans le respect de leur nomenclature d'origine, et les allèges du logement supérieur en façade principale seront abaissées :

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

- Le nouvel appartement aménagé dans les anciens combles est spacieux et répond aux normes d'habitabilité actuelles, sauf en matière d'éclairément du grand séjour/cuisine comme expliqué plus bas. Il vient occuper un espace inhabitable et inexploité au sein de l'immeuble de logements existants;
- Aucune modification de volume n'est prévue, le plan n°4/4 ne fait apparaître aucun isolant en toiture et précise « hauteur et composition de toiture inchangée »;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes : en matière de programme :

- Le nouvel appartement proposé est spacieux, compte 2 chambres, dont une avec dressing, un bureau, un séjour/cuisine de 39 m² et une grande salle de bain, avec WC séparé;
- Des lanterneaux supplémentaires sont aménagés dans la toiture afin d'apporter de la lumière supplémentaire dans les chambres, la salle de bain et la zone de circulation;
- Les 8 appartements existants bénéficient déjà de caves au sous-sol, dessinées au nombre de 8 sur le plan n°2/4, dont une des caves est aménagée dans le local « compteurs », ce qui la rend peu privative, puisqu'elle doit rester accessible par tous les occupants;

en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :

- D'après la note explicative, le projet n'impacte ni l'implantation, ni le gabarit, ni l'esthétique du bâtiment;
- Les modifications apportées aux baies seront toutefois invisibles depuis la voirie, car celle-ci est cachée derrière le mur d'acrotère périphérique, constituant le garde-corps du balcon au 4^{ème} étage;
- Les plans présentent des fenêtres inclinées inexistantes et peu probables pour de futures baies vitrées;
- Par ailleurs, les plans ne reprennent pas le dessin particulier des ardoises en forme d'écaille qui constituent le parement du brisis du « faux Mansart », visible depuis l'espace public, qui constitue une des caractéristiques essentielles de la façade;

quant aux autres aspects propres à la demande :

- De manière générale, l'aménagement d'un appartement supplémentaire confortable et spacieux, au niveau du 4^{ème} étage inexploité sous la toiture, est acceptable, compte tenu de la situation existante et du fait que les appartements existants inférieurs disposent tous d'une cave en sous-sol et de 2 petites buanderies communes;

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 :
 - L'immeuble, dont le permis d'urbanisme originel et la construction sont postérieurs à 1932, est répertorié en tant qu'élément du patrimoine immobilier dans la liste « Irismonument » ;
 - La demande telle qu'introduite est respectueuse quant à son impact sur tous les aspects patrimoniaux de l'immeuble, tels qu'évoqués ci-avant, notamment de par le remplacement des châssis par des menuiseries en bois de teinte naturelle foncée ;
 - Selon les explications fournies en séance par le demandeur, l'ensemble de la façade est en cours de rénovation (ton blanc) ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/09/2020
objet n° 09

Dossier 16-45222-2020 - Enquête n° 200/20

Demandeur : Monsieur Laurent Van Beirs

Situation : Rue de la Cueillette 11

Objet : agrandir et transformer une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45222-2020 introduite, en date du 06/03/2020, par Monsieur Laurent Van Beirs;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et transformer une maison unifamiliale existante sur le bien sis rue de la Cueillette, 11;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 5 QUARTIER DU KRIEKENPUT » (A.R. 06-06-1953) 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 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°III.G Toitures qui prescrit "*à versants, couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum*", en ce que la toiture de l'extension est plate et végétalisée;
 - non-respect de l'article n°III.H Matériaux extérieurs pour toutes les façades qui prescrit "*Soubassement en moellons de grès. Façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires. Seuils de fenêtres et de portes : pierres naturelles. Linteaux : béton vibré et lissé. Les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres*", en ce que l'extension arrière est en bardage de bois ajouré;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 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 :

06/03/2020 : dépôt de la demande;

16/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2020 au 08/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/09/2020 : 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, et composé de maisons isolées ou jumelées, implantées en recul;
- Le quartier est homogène tant en matière de gabarits qu'en matière de matériaux;

- La maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme successifs dont la premier, début des années 50 pour la construction d'un ensemble de 38 habitations ainsi que des permis d'urbanisme octroyés, concernant diverses transformations et extensions;
- L'ensemble des menuiseries ont été remplacées, en situation de fait, par du PVC de teinte blanche;
- La toiture de la maison n°11 sur laquelle porte la demande est couverte de panneaux solaires, installés sur ses versants latéraux et arrière, et comporte une lucarne, en façade avant, octroyée par le permis d'urbanisme n°16-42479-2015;
- La maison de droite (n°9) est similaire à celle sur laquelle porte la demande, les deux maisons formant un ensemble cohérent. En situation de fait, cette maison comporte une annexe de type véranda en façade arrière;

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

- La construction d'une annexe, en briques peintes en blanc, châssis en PVC de ton gris foncé (RAL 7037) avec toiture plate et végétalisée, au niveau de la façade arrière entre le volume plus profond et la véranda de la maison mitoyenne de droite;

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

- Le programme prévoit la rénovation et l'agrandissement d'une habitation unifamiliale existante;
- La demande devrait également porter sur la mise en conformité des menuiseries en PVC de ton blanc;

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

- en matière de programme :
 - l'extension permet l'agrandissement des espaces de vie;
 - la demande comporte également une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - en effet, la hauteur sous plafond au niveau des combles est insuffisante (moins de 2 mètres) pour permettre l'aménagement de deux chambres;
 - considérant que la situation de droit fait état d'un espace de bureau privatif et d'espaces de rangements, il y a lieu de maintenir cette occupation et renoncer à l'aménagement de chambres supplémentaires;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit de l'extension reste limité en profondeur au profil de la verrière du bien mitoyen de droite (n°9) et sans dépasser le volume annexe existant en façade latérale gauche;
 - considérant l'existence de cette verrière, les prescrits du PPAS et de l'article III.B «*Les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan*», l'extension se raccordant parfaitement aux volumes mitoyens, n'induit aucune dérogation;
 - la toiture de l'extension est cependant dérogatoire;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose environ 14 m² de toiture végétalisée de type extensive;
 - le demande ne prévoit aucune modification des abords ou du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation conserve son garage pour un véhicule;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie est conservée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la mise en conformité des menuiseries en PVC de ton blanc ne soulève aucune objection, considérant que cela ne nuit pas à la typologie des façades, et peut donc être envisagée;
 - la pose de menuiseries en PVC de ton gris foncé, au niveau de la façade arrière, non visible depuis l'espace public n'est pas soumis à permis d'urbanisme et peut également être envisagé;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, application de l'article 126§11,1° du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
 - Concernant l'article III.G :

- L'utilisation d'une toiture plate peut être envisagée, car elle permet à la fois l'aménagement d'une toiture végétalisée de type extensive et de maintenir une hauteur n'induisant aucune nuisance au niveau de la parcelle voisine et mitoyenne de droite;
- Concernant l'article III.H :
 - L'utilisation d'un bardage en bois peut être envisagé vu la tonalité qui s'harmonise dans le contexte bâti et naturel environnant;
 - Il s'agit de plus d'un matériau renouvelable, pérenne et écologique;

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

- renoncer à l'aménagement des deux chambres au niveau des combles et restituer l'utilisation de l'espace tel que dans la situation existante de droit, à savoir, un espace de bureau sous la lucarne et le reste affecté en espace de combles et de rangements;

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 d'aménagement intérieurs et d'utilisation d'espaces sous combles;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les combles doivent être restitués tels qu'en situation existante de droit;

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

Considérant 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.

Les dérogations au PPAS, article n°III.G et III.H, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/09/2020
objet n° 10

Dossier 16-45311-2020 - Avis de la Commission de concertation requis
Demandeur : S.R.L. GEMIMO c/o Monsieur Youssef Mizrahi
Situation : Avenue Arnold Delvaux 35
Objet : remplacer les châssis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45311-2020 introduite en date du 14/05/2020 par la GEMIMO SRL c/o Monsieur Youssef Mizrahi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les châssis sur le bien sis avenue Arnold Delvaux, 35;

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'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 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 : 160 jours;

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

- 14/05/2020 : dépôt de la demande;
- 08/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 24/06/2020 : réception des compléments;
- 21/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 20/09/2020 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 :

- L'avenue Arnold Delvaux relie l'avenue Wolvendael à la rue Robert Scott;
- Elle est principalement bordée de maisons d'habitation inscrites en ordre fermé ou semi-ouvert, et implantées en recul par rapport à l'alignement. Ces maisons datent, pour la plupart, du début des années 1920 et forment un ensemble urbanistique cohérent qui caractérise le paysage urbain de cette avenue;
- La maison à 2 façades faisant l'objet de la demande date de 1929 et est encore à ce jour équipée des châssis d'origine en bois, à petits croisillons et vitraux ;

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

- Le remplacement des châssis par des châssis en bois de teinte gris respectant majoritairement la division des châssis existants et d'origine;

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

- Le remplacement des châssis par des châssis plus performants est une démarche écologique à encourager;

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

- Matériaux :
 - Les profils en bois et les divisions proposées conservent les caractéristiques propres aux constructions du début du siècle dernier;
- Teinte :
 - L'ensemble des maisons de cette rue sont en bois peint en blanc et il y a lieu de conserver l'harmonie présente;

- Deux maisons datant d'avant 1932 dans la même avenue au n°25 et au n°12 présentent des châssis foncés mais ceux-ci ont été remplacés sans autorisation;
- Dans ce contexte, il y a donc lieu de prévoir des châssis de teinte blanche, caractéristique de cette époque et conformément à l'aspect des châssis d'origine de cette bâtisse aux façades élégantes datant de 1929;
- La teinte choisie ne peut en conséquence pas s'envisager.
- Les plans joints à la demande font apparaître une discordance par rapport aux photos de la façade principale, en ce qui concerne la porte d'entrée et la porte de garage. La note explicative fait uniquement état du remplacement des châssis. Il s'indique de coordonner l'ensemble en veillant au maintien de ces menuiseries existantes ;

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

- prévoir des châssis de teinte blanche;
- modifier les plans de la façade principale en y faisant apparaître la porte d'entrée et la porte de garage telles qu'elles figurent sur les photos jointes à la demande ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la teinte des menuiseries et le maintien d'éléments patrimoniaux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la légende doit être modifiés;

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

Considérant 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 23/09/2020
objet n° 11

Dossier 16-44845-2019 - Enquête n° 195/20

Demandeur : Madame Barbara Saffa-Janssens

Situation : Rue De Broyer 34

Objet : diviser une maison unifamiliale en 3 unités et agrandir le rez-de-chaussée

AVIS

La Commission décide de reporter son avis dans l'attente de précisions quant à la division en 3 logements en situation de fait et ce avant 1993.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/09/2020
objet n° 12

Dossier 16-44210-2018 - Enquête n° 199/20

Demandeur : S.P.R.L. Quywana c/o Monsieur Yves Walschot

Situation : Rue Edith Cavell 197

Objet : régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble (rez-de-chaussée commercial en studio), la modification du nombre de logements, la modification du volume bâti (couverture totale de la parcelle) et la modification esthétique de la façade;

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44210-2018 introduite le 07/09/2018 par la S.P.R.L. Quywana c/o Monsieur Yves Walschot, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2016/15 dressé le 24/08/2016 et visant à régulariser le changement d'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble (rez-de-chaussée commercial en studio) , la modification du nombre de logements, la modification du volume bâti (couverture totale de la parcelle) et la modification esthétique de la façade sur le bien sis rue Edith Cavell, 197;

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit « § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain », en ce que l'infraction porte sur la couverture totale de la parcelle;
- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement :
 - non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parcage par logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/09/2018 : dépôt de la demande;

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

10/03/2020 : 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;

25/08/2020 au 08/09/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La rue Edith Cavell constitue une des artères principales de ce quartier, avec un noyau commercial de quartier dynamique, qui est en plein essor également en raison des équipements implantés à proximité;
- Le bien faisant l'objet de la demande comprend en situation existante de droit :
 - Au sous-sol : des caves et une cour
 - Au rez-de-chaussée : 1 commerce;
 - Au 1^{er} étage et sous combles : 1 logement;
- En situation existante de fait :

- Au sous-sol : un studio;
- Au rez-de-chaussée : un studio
- Au 1^{er} étage et sous combles : un studio
- Le bien a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction n° PV U 2016/15 dressé le 24/08/2016 pour les raisons suivantes :
 - modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement des divisions et de la couleur des châssis;
 - au sous-sol : recouvrement de toute la cour arrière par une véranda de 5,95mX4m - hauteur 2,40m au point le plus haut et 2,04m au point le plus bas + création d'un logement;
 - au rez-de-chaussée : modification de l'affectation d'un commerce en logement (studio) + ajout d'un volume de 1,20mX2,20m à l'arrière du bâtiment pour l'agrandissement de la salle de bain (ouverture de baie dans mur porteur);

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

- La régularisation des travaux précités et réalisés en infraction;

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

- Les travaux relatifs à un immeuble existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, et non le contraire;
- Le projet déroge en de nombreux points au Règlement Régional d'Urbanisme titre II en matière de normes d'habitabilité et ne peut se concevoir. En effet, l'aménagement proposé déroge aux articles suivants :
 - Article 3 - normes minimales de superficie qui précise « *Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage.* » en ce que le projet ne prévoit aucun espace de rangement pour les 2 nouveaux logements;
 - Article 4 - hauteur sous plafond : qui prescrit « *§ 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres* » en ce que le logement en sous-sol présente une hauteur de 2,20m pour la majorité de la superficie exploitée;
 - Article 11 - vue : qui prescrit « *Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m. Ces vues se calculent à 1,50mètre de hauteur du niveau plancher* » en ce que la verrière déroge au code civil et devrait être opacifiée pour ne pas entraîner de vues directes sur les propriétés voisines, ce qui induit que celle-ci ne peut légalement pas offrir de vue libre vers l'extérieur;
 - Article 16 - ordures ménagères qui prescrit « *§ 1. Tout immeuble à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères.* » en ce qu'aucun local commun n'est prévu;
 - Article 17 - local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants qui prescrit « *Ce local réunit les conditions suivantes: 1° être à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble; 2° avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement; 3° être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements* » en ce que le projet ne prévoit aucun local commun à cet effet;
 - Article 18 - local pour le rangement du matériel de nettoyage qui prescrit « *§ 1. Tout immeuble à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs.* » en ce que le projet ne prévoit aucun local commun à cet effet;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose un programme peu qualitatif en matière de logements en ce qu'il prévoit l'aménagement de 3 studios étriqués au sein de ce petit immeuble de 108 m² (sous-sol compris) implanté le long d'un liseré de noyau commercial;
 - la densité proposée est excessive au sein d'une parcelle particulièrement petite de 69 m²;
 - en effet, ce petit immeuble se prête à accueillir un rez-de-chaussée commercial avec un logement aux étages (comme initialement prévu) ou qui pourrait être transformé en petite maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - afin d'inscrire un studio en sous-sol, le projet envahit l'entièreté de la superficie de la parcelle de par la construction d'une verrière en lieu et place d'une ancienne cour;

- celle-ci n'est pas conforme au code-civil en ce qu'elle est totalement vitrée et entraîne des vues directes sur les propriétés voisines, ce qui ne peut se concevoir : il y a lieu de revenir à la situation d'origine et de supprimer cette verrière;
- l'extension réalisée en façade arrière au rez-de-chaussée est limitée et peut être conservée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande est fortement dérogoratoire à la norme imposée par le RRU (1 emplacement par logement);
 - le projet ne propose aucun emplacement pour vélo ni poussettes au sein de l'immeuble, ce qui est également fortement dérogoratoire au RRU;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les modifications apportées en façade avant :
 - les châssis en façade avant appauvrissent fortement la façade de ce petit bâtiment dont la construction date d'avant 1932;
- en ce qui concerne la dérogoration au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement et le non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parking par logement :
 - la surdensification de la parcelle (3 logements) entraîne également une dérogoration à cet article, ce qui rend la demande telle que proposée trop importante et impose que le nombre de logements soit diminué;

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

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

Le projet déroge de manière excessive au Règlement Régional en matière de profondeur de construction et n'améliore pas la situation :

- En effet, le projet n'améliore pas les qualités de l'intérieur de l'îlot, au contraire, il imperméabilise et crée des vues directes sur les propriétés voisines, ce qui ne peut s'envisager;
- Il y a lieu de supprimer la verrière, de supprimer le logement implanter au sous-sol et de redonner des espaces de rangements à l'immeuble (que ce soit pour un commerce ou pour un logement);

Les transformations réalisées entraînent des dérogorations trop importantes aux normes d'habitabilité et n'améliorent pas les qualités en intérieur d'îlot;

Considérant que les transformations ne répondent pas au bon aménagement des lieux et que pour se faire le projet devrait :

- revenir soit à la situation existante de droit (des caves au sous-sol, un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages) ou proposer la transformation de ce bien en logement unifamilial;
- supprimer la verrière construite en façade arrière au sous-sol;
- remettre la façade en pristin état, en ce compris le remplacement des châssis par des menuiseries en bois aux divisions davantage respectueuses de l'époque de construction du bien;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction (démolition de la verrière en sous-sol, suppression du logement au sous-sol, suppression du logement au rez-de-chaussée et remplacement des châssis en façade avant):

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/09/2020
objet n° 13

Dossier 16-45279-2020 - Enquête n° 205/20

Demandeur : Monsieur Laurent DRION

Situation : Avenue Van Bever 4

Objet : transformer et agrandir un bâtiment existant, changer l'affectation du logement en équipement, au niveau du bâtiment avant et maintien de l'affectation de bureau au niveau du bâtiment arrière et abattre un arbre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45279-2020 introduite, en date du 20/04/2020, par Monsieur Laurent Drion;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir un bâtiment existant, changer l'affectation du logement en équipement, au niveau du bâtiment avant et maintien de l'affectation de bureau au niveau du bâtiment arrière et abattre un arbre sur le bien sis avenue Van Bever, 4;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones 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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 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 :

20/04/2020 : dépôt de la demande;

05/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2020 au 08/09/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du service Technique de la Voirie qui a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du service de l'Environnement qui a été sollicité et qui sera rendu en cours de procédure ;

Vu l'avis du service Vert :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre de haute-tige de circonférence inconnue, il s'agirait d'un érable de variété non renseignée.*
- *Le projet prévoit la conservation de 2 arbres de haute-tige de circonférence également inconnue, il s'agirait de tilleuls.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 10 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 18/20 cm de circonférence à la plantation.*

- Ces replantations sont constituées des sujets suivants :
 - 4 arbres aux quarante écus (*Ginkgo biloba*);
 - 2 magnolias de Kobé (*Magnolia kobus*);
 - 1 arbre à caramel (*Cercidiphyllum japonicum*);
 - 1 cerisier japonais 'Autumnalis Rosea' (*Prunus subhirtella 'Autumnalis Rosea'*);
 - 1 érable japonais 'Osakazuki' (*Acer palmatum 'Osakazuki'*);
 - 1 amélanchier du Canada (*Amelanchier lamarckii*)
- Il est évident que le projet d'aménagement paysager tend à créer une ambiance extrême orientale voire japonisante via l'utilisation de nombreuses plantes originaires de ces contrées. Toutefois cela ne présente pas vraiment de problème étant donné que la plupart de ces végétaux allogènes sont naturalisées chez nous et que la majorité sont fortement mellifères et pollinifères.
- **Attention cependant à l'amélanchier du Canada qui est repris sur la liste des espèces invasives en Belgique** (<https://ias.biodiversity.be/species/show/35>) **et est dès lors interdit à la plantation.** D'autant plus qu'il possède une importante aire de dispersion de ses fruits via l'avifaune et que plusieurs zones Natura 2000 se trouvent à proximité (Forêt de Soignes à 310 m et Parc Fond Roy à 740 m de l'implantation du sujet). Il peut cependant aisément être remplacé par son homologue européen l'amélanchier à feuilles ovales (*Amelanchier ovalis*).
- En cas de modification des plantations du projet, le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

Haies :

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit le maintien des haies mitoyennes latérales existantes et la plantation de nouvelles haies à front de rue.
- Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 2 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux.
- Cette haie sera constituée d'ifs communs (*Taxus baccata*), essence fructifère appréciée des oiseaux et reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora).

Massifs de plantations :

Modalités :

- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 60/80 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de

Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:

- *Arbustes: Amélanancier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.*

Toitures vertes :

Modalités :

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

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- *Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.*
- *Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.*
- *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2020 et émis le 19/08/2020 et joint à la demande;

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 se caractérise par de belles villas unifamiliales et d'immeubles à appartements implantées dans la verdure, dans une urbanisation en ordre ouvert;
- L'avenue Van Bever crée le lien entre l'axe structurant que constitue la chaussée de Waterloo et la Drève de Lorraine;
- La parcelle faisant l'objet de la demande s'implante à proximité de l'angle que forme l'avenue avec la chaussée de Waterloo;
- Les gabarits sont très variables dans ce tronçon de la chaussée;
- L'immeuble implanté sur la parcelle faisant l'objet de la demande date probablement du début du siècle dernier et est implanté en retrait par rapport à la voirie, en mitoyenneté arrière et latérale gauche, laissant à l'avant une grande zone de recul aménagée en parking;
- Celui-ci accueille des bureaux et a fait l'objet (y compris sa zone de recul) d'un permis d'urbanisme en 2001 (PU n°16-35020-2001);
- Il a fait l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme en 2018 (n°16-43904-2018) pour la construction d'un immeuble de 5 logements, un espace polyvalent et 16 emplacements de parkings, suite au refus d'une première demande de permis d'urbanisme (n°16-43329-2017) pour la construction d'un immeuble de 3 logements, espaces de bureaux et 14 emplacements de parking, d'une superficie de 584 m². La demande de permis d'urbanisme de 2018 est actuellement au stade de l'instruction et semble être laissée sans suite, considérant que les plans modifiés en application de l'article 191 al.2 du CoBAT, demandés par le Collège des Bourgmestres et Echevins n'ont jamais été introduits;
- Une autre demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2019 sous la référence n° 16-44558-2019 afin de changer l'affectation de bureau en équipement en vue de l'installation d'un cabinet médical. Cette demande a été mise en suite;
- Le bâtiment avant, plus ancien a conservé quelques éléments patrimoniaux, les bâtiments arrières sont plus récents et datent des modifications apportées en 2001;
- En situation de droit, la partie avant du bâtiment est affectée en logement séparé du reste du bâtiment et la partie arrière en bureau, la zone de recul est utilisée en parking pour 6 véhicules et comporte un cheminement paysagé;

- Dans la situation de fait, le logement a été rattaché au reste du bâtiment via des communications internes, et l'entrée est commune et dessert, via un hall d'entrée, la partie bureau d'une part et la partie logement d'autre part;
- Également la surface allouée au logement a été légèrement réduite au profit de la surface de bureau;
- La zone de recul a également été modifiée via l'augmentation de l'imperméabilisation et l'ajout d'un emplacement de parking;
- Sur la parcelle de droite et à 2,55 mètres de la limite mitoyenne est implantée une maison à l'architecture cubique et élégante;
- Sur la parcelle de gauche s'inscrit le parking du restaurant à l'enseigne « le Rallye des Autos », bâtiment d'angle bâti dans un gabarit R+1+T;

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

- L'amélioration des performances énergétiques;
- L'isolation par l'intérieur du bâtiment avant;
- Le remplacement des châssis par de nouveaux ensembles en aluminium de teinte gris anthracite;
- La modification des toitures des bâtiments arrière;
- Le remplacement des toitures arrière par une toiture verte de type extensive et la modification des pentes de la partie de la toiture arrière maintenue;
- La pose d'un bardage bois, en cèdre, au niveau des bâtiments arrière
- L'ajout de casquettes solaires;
- Le réaménagement intérieur avec modifications structurelles;
- L'installation de panneaux solaires;
- L'installation de systèmes de ventilation à double flux;
- Le nouveau raccordement à l'égout public, via la suppression du raccordement vers un puit perdu mais maintenu pour l'infiltration du trop-plein des eaux de pluies et l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 10m³ pour usage domestique;
- L'abattage d'un arbre (érable);
- Le réaménagement de la zone de recul avec nouvelles plantations et modification du revêtement de sol;
- La pose d'un claustra en bois (cèdre), de 2,60m de haut entre la partie publique (stationnement) et la partie plus privative de la parcelle (jardin intérieur);
- L'aménagement d'un plan d'eau;
- La construction d'un édicule pour les compteurs en limite de propriété;
- La pose d'un nouveau portail coulissant d'une hauteur d'1,60m avec lamelles verticales en aluminium laqué;

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

- Le programme prévoit la transformation d'un bâtiment existant de logement et de bureaux en maintenant le bâtiment avant, plus ancien, et en modifiant fortement les bâtiments arrière plus récents et la demande prévoit également de changer l'affectation de logement vers un équipement à vocation sociale (siège d'une ASBL qui s'occupe d'enfants du juge et de jeunes défavorisés qui ressortent du CPAS) ainsi que répartir légèrement les différentes surfaces allouées aux bureaux et à cet équipement;

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

- en matière de programme :
 - la modification de la destination d'une partie du bien bâti et donc la suppression du logement constitue un motif du PRAS de soumission de la demande aux mesures particulières de publicité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les modifications de toiture n'induisent pas de rehausse des différents niveaux;
 - la création d'une nouvelle toiture verte de type extensive est souhaitable et permet de temporiser le rejet des eaux pluviales au niveau de l'égout public;
 - la construction de l'édicule pour les compteurs, en limite de propriété peut être envisagé, considérant que ce dernier est caché derrière la haie par rapport à l'espace public et permet un accès facile pour les techniciens;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- la demande prévoit l'abattage de l'érable qui présente un danger pour le voisin (au niveau Sud-Ouest de la parcelle) en raison de la proximité d'un grand châtaignier qui lui laisse peu de place;
- le projet prévoit de nombreuses replantations au niveau du réaménagement paysager de la parcelle;
- cependant, il y a lieu de proposer un peu plus d'espèces indigènes ;
- une nouvelle haie d'if est plantée au niveau de la limite de la propriété par rapport à l'espace public et d'une hauteur d'1,60 m;
- le revêtement de sol pour la zone d'entrée et de stationnement est un pavé engazonné, afin de réduire les surfaces imperméables de la situation existante de fait;
- le réaménagement de cet espace de stationnement, au niveau de la zone de recul, revient au nombre octroyé par le permis d'urbanisme de 2001 et propose de nouveaux aménagement paysager plus qualitatifs et répondant aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le traitement de l'espace en jardin paysager;
- afin d'assurer la transition entre l'espace d'entrée et de stationnement et le jardin plus privatif projeté, un claustra en bois, vient refermer l'espace;
- cependant, ce claustra scinde deux espaces extérieurs et grève toute visibilité sur les espaces paysagers et empêche la continuité des espaces plantés. De ce fait, il y a lieu d'y renoncer ;
- cet espace, constitue un jardin intérieur avec un plan d'eau, circulations ombragées sous des pergolas en bois et de nombreuses plantations, et permet d'offrir des vues plus qualitatives pour le voisinage;
- le nouveau portail qui sépare de l'espace public, peut être envisagé, pour autant qu'il soit ajouré à raison d'au moins 50% tout en laissant une perméabilité de vue;
- bien que mathématiquement, le portail soit ajouré à 50%, la pose des lamelles orientées à 45° rendent le portail fortement imperméable aux vues, ne répondant dès lors pas, à la volonté de maintenir une échappée visuelle, telle qu'elle existe actuellement et est préconisée dans tout le territoire communal dans l'appréciation des demandes de permis d'urbanisme;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'équipement et ses bureaux peuvent éventuellement profiter des emplacements de parking existants et octroyés dans le permis d'urbanisme de 2001 et dont le nombre d'emplacements de parcage est réduit au nombre de la situation existante de droit, 6 emplacement et dont 1 pour les personnes à mobilité réduite, et ce au profit d'un réaménagement paysager de cet espace ;
 - ces emplacements de parking sont de ce fait cachés derrière une nouvelle végétation depuis l'espace public autant que depuis les bâtiments ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande prévoit la récupération du puit perdu, la pose d'une nouvelle citerne d'eau de pluie de 10000l mais ne tient pas compte du Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - considérant que suite aux modifications apportées, en 2001, aux bâtiments arrière, ceux-ci ne comportent plus aucune valeur patrimoniale et peuvent être entièrement transformés;
 - le bâtiment avant, plus ancien, qui participe à l'environnement bâti de l'avenue, est maintenu et simplement rafraîchi et les menuiseries sont remplacées par de l'aluminium de teinte anthracite;
 - au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment avant, le projet prévoit la suppression des ferronneries existantes et faisant partie de la composition architecturale du bien ;
 - afin de marquer d'avantage le contraste entre le contemporain et l'ancien et afin de préserver au mieux les qualités patrimoniales du bâti avant, il y a lieu de prévoir le remplacement des menuiseries par de nouveaux châssis en bois de teinte blanche et de conserver les ferronneries existantes ;
 - les menuiseries des bâtiments modifiés, peuvent quant à elles être prévues, telles que projetées, en aluminium de teinte anthracite;

- les différents actes et travaux en vue de l'amélioration des performances énergétiques, ne soulève aucune objections et peuvent être envisagées;
- les modifications apportées au niveau des bâtiments arrière, confèrent à l'ensemble un mariage harmonieux entre le nouveau et l'ancien et permet une démarcation contemporaine de qualité, rehaussée par un aménagement paysager intéressant;

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

- l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la suppression du logement se fait au profit d'un équipement, une ASBL qui s'occupe des enfants défavorisés et des enfants du juge;
 - la partie bureau est maintenue mais fait partie de l'ensemble affecté à de l'équipement;
 - considérant que le PRAS prévoit que du logement puisse être supprimé au profit d'une affectation d'équipement, la demande peut être envisagée;
 - d'autant plus que ce changement d'affectation englobe l'ensemble du bâtiment, tout en répartissant des espaces d'accueil et de bureaux bien définis;

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

- privilégier un portail d'entrée dont la conception rend une impression visuelle d'un réel ajouement à 50%;
- renoncer au claustra entre le jardin-patio et la zone de recul ;
- prévoir le remplacement des menuiseries du bâtiment avant, plus ancien, par un matériau correspondant à la typologie de la façade maintenue, en bois de ton blanc;
- maintenir les ferronneries existantes au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- répondre aux conditions du service vert et proposer un peu plus d'espèces indigènes pour la replantation ;
- intégrer au projet un espace de stockage des vélos sécurisé ;
- Préciser les intentions et répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'éléments tels que le portail d'entrée, espaces extérieurs et les menuiseries en façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'échappée des vue doit être maintenue et en ce que la façade avant du bâtiment plus ancien, doit conserver sa typologie;

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

Conditions supplémentaires de URBAN (DU – DPS –BE) :

Considérant que la demande propose 6 emplacements de parking en zone de recul et le réaménagement des abords en jardin ;

Considérant que la demande d'une zone de parking en zone de recul ne serait plus autorisable au vu de la réglementation régionale actuelle ;

Considérant l'implantation d'un équipement qui pourrait profiter de ces aménagements ;

Considérant que le parking empiète sur plus de 50% de la surface du jardin ;

Considérant que la limitation à 3 emplacements permettrait d'agrandir encore de manière qualitative et diminuerait l'impact en zone de recul ;

Considérant de ce fait, qu'il y a lieu de supprimer 3 emplacements de parking ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 23/09/2020
objet n°14

Dossier 16-44765-2019 - Enquête n° 198/20

Demandeur : S.P.R.L. ASM construction c/o Monsieur Fatmir Mehmed

Situation : Rue Vanderkindere, 471

Objet : transformer un atelier en commerce et construire un volume au-dessus de celui entre mitoyens en vue d'y inscrire 3 logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44765-2019 introduite le 28/06/2019 par la S.P.R.L. ASM construction c/o Monsieur Fatmir Mehmed et visant à transformer un atelier en commerce et à construire un volume au-dessus de celui entre mitoyens en vue d'y inscrire 3 logements, sur le bien sis rue Vanderkindere 471;

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

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité 1. -GENERALE;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU;

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.", en ce que la façade arrière des étages s'aligne sur le profil du voisin de gauche le plus profond et à 3m du profil du mitoyen de droite le moins profond mais un volume central ressort de 74.5cm du côté gauche et de 161.5cm du côté droit afin d'aligner les structures portantes avec les étages existants inférieurs;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 » en ce que le projet dépasse le profil du voisin de droite anormalement bas;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

28/06/2019 : dépôt de la demande;

22/08/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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;

25/08/2020 au 08/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 16/01/2020 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un parcellaire étroit et dense, formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces ou activité artisanales et logements, de petits immeubles de logements et d'infrastructures mixtes plus importantes,

- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere dans sa partie proche de la chaussée de Waterloo qui concerne la demande, comporte un liseré commercial, justifié par l'existence de grands commerces,
- La parcelle, sur laquelle se situe la demande est très proche du croisement de la rue Vanderkindere avec la rue Joseph Hazard : de forme irrégulière et quasi trapézoïdale, elle présente sa base le long de la rue Vanderkindere et sa hauteur plus importante le long de la limite gauche et Est de la parcelle,
- L'immeuble n° 471, sur lequel porte la demande couvre l'entièreté de sa parcelle avec un grand atelier de garage/ carrosserie de grande hauteur avec une toiture comportant des toitures en profil « sheds » implantés parallèlement à la rue Vanderkindere, et dont les pignons sont en maçonneries apparentes représentatives de cette architecture industrielle,
- La maison de gauche (n°473) présente un gabarit de R+2 et toiture et dispose d'une petite cour en façade sud et intérieur de l'îlot;
- La grande surface commerciale implantée à droite de la demande présente un gabarit de R+1 en façade rue et couvre l'entièreté de sa parcelle sous forme d'un rez-de-chaussée avec des lanterneaux;

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

- La transformation du bâtiment existant (atelier) en commerce;
- La rehausse de l'immeuble par la construction de 3 étages complémentaires au-dessus du volume existant en vue d'y inscrire 3 logements répartis comme suit :
 - 1 logement 3 chambres au 2^{ème} étage;
 - 2 logements 2 chambres en duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages;
- La suppression de 2 travées de toiture en « sheds » et la conservation du reste de la toiture existante de l'atelier vers l'arrière ;

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

- La création d'un immeuble mixte de commerce et logements, sur la partie de la parcelle à front de rue, s'inscrit dans le paysage de la rue et de son liseré commercial, et contribue à renforcer les affectations mixtes du quartier ;
- Le projet propose des logements spacieux aux aménagements de qualité, qui peuvent dès lors s'envisager. Néanmoins, ces options du projet nécessitent la démolition de deux travées de toitures « sheds » ce qui est dommageable en matière d'intégration urbanistique et patrimoniale ;

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

- en matière de programme :
 - Le projet tire parti des volumes existants au sein du site et voisins pour y inscrire un programme de qualité avec des aménagements bien pensés ;
 - Le commerce occupe l'espace actuel dédié à l'atelier : deux escaliers internes et un ascenseur sont aménagés afin de relier les niveaux 0 et +1. Le commerce dispose de deux accès afin d'améliorer la fluidité des visiteurs (une entrée et une sortie) et permet également d'aménager une cage d'escalier central pour les logements;
 - Tous les logements sont traversants, ce qui présente des qualités d'habitabilité le long de cet axe très passant. Un espace de rangement pour vélos facilement accessible est aménagé dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée ainsi que le local compteur et les « caves » sont aménagées au 1^{er} étage et donc facilement accessible depuis les logements et ceci afin de laisser un maximum d'espace pour le commerce;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - D'une manière générale, le gabarit proposé tente de s'accorder au cadre bâti environnant, et notamment à la profondeur et à la hauteur de l'immeuble voisin de gauche, qui lui présente de belles qualités d'habitabilité ;
 - En effet, la rehausse et la nouvelle façade reprend le profil du mitoyen de droite et déroge de manière limitée en matière de profondeur en façade arrière, pour des raisons structurelles;
 - Le projet conserve la majorité de la toiture existante en « sheds », caractéristique de sa construction. Néanmoins, il est regrettable de supprimer ce patrimoine industriel, qui pourrait davantage être intégré à l'ensemble du projet de commerce et de logements ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La terrasse située au 2^{ème} étage se conforme au code civil mais présente une superficie excessive en intérieur d'îlot et pourrait être intégrée à l'ensemble patrimonial à maintenir ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour les 3 nouveaux logements mais prévoit un espace pour les vélos qui pourrait être agrandi;
 - En effet, celui-ci devrait pouvoir accueillir autant de vélo que d'occupants;

- Le projet est proche de la chaussée de Waterloo, desservi par la STIB (ligne de tram 7 et ligne de bus 38) ainsi que par les lignes d'autobus 136 et 137 de De Lijn ainsi que 365 et « W » du TEC, en provenance de la périphérie sud;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La façade proposée présente peu de qualités architecturales au regard de son contexte bâti et notamment par rapport aux maisons voisines de gauche ;

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

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

- la façade arrière des étages s'aligne sur le profil de l'immeuble voisin de gauche le plus profond et à 3 m du profil du mitoyen de droite le moins profond, mais présente un volume central qui ressort de 74,50 cm du côté gauche et de 161,50 cm du côté droit afin d'aligner les structures portantes avec les étages inférieurs existants;
- cette excroissance ne portera pas préjudice à l'ensoleillement des propriétés voisines de par l'orientation sud en façade arrière, et elle peut donc s'envisager;
- néanmoins, les options du projet visent à démolir plusieurs « sheds » de la toiture de l'ancien atelier, faisant fi de ses qualités patrimoniales, ce qui ne peut se concevoir. Un projet alternatif devrait davantage intégrer ce patrimoine industriel sans pour autant compromettre les affectations proposées ;

En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :

- le bâtiment mitoyen de droite est anormalement bas dans le profil de la rue ;
- le nouvel immeuble s'aligne sur le bâtiment mitoyen de gauche, qui présente un gabarit « classique » d'immeuble bruxellois, soit R+2+toiture à versants, mais génère un déséquilibre important au regard des constructions voisines de droite au détriment des qualités des perspectives visuelles le long de cette rue ;

Considérant que la demande telle que présentée, et au regard des motivations ci-avant, ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de proposer un projet alternatif maintenant les toitures « Sheds » jusqu'à l'alignement arrière de la maison voisine de gauche en les intégrant à la composition d'ensemble et en revoyant le programme en conséquence dans une vision de conservation de ce patrimoine industriel incorporé aux logements envisagés aux étages supérieurs ;

Que le projet de rehausse devrait présenter de meilleures qualités architecturales et intégrées au contexte bâti (typologie, équilibre des pleins et des vides, travail d'éléments en creux et raccords aux constructions voisines).

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 23/09/2020
objet n°15

Dossier 16-44495-2019 - Enquête n° 197/20

Demandeur : Monsieur Ervin ZYKAJ

Situation : Rue Vanderkindere 159

Objet : rehausser une annexe existante jusqu'au 1^{er} étage

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44495-2019 introduite le 30/10/2019, modifiée en application de l'article 126/1 al.3 du CoBAT le 24/10/2019 (plans indicés D et datés du 14/10/2019) par Monsieur Ervin ZYKAJ, et visant à rehausser une annexe existante jusqu'au 1^{er} étage sur le bien sis rue Vanderkindere, 159;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19 - avenue Winston Churchill (A.R. 06/05/1983) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

o 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 :

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

o non-respect de l'article n°2.2 - Implantation qui prescrit "*la profondeur maximum des constructions est indiquée au plan*", en ce que le projet aggrave une situation de dépassement de l'indication de la profondeur maximum indiquée au plan de destination (compris entre 12,50m et 13,50m);

o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

o non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que le profil de construction de la nouvelle annexe dépasse la construction voisine la plus profonde;

o non-respect de l'article n°6 - Hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que le profil de construction de la nouvelle annexe dépasse la construction voisine la plus profonde;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2019 au 10/09/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

o *le P/S trop important;*

o *les toitures vertes;*

o *cuves de rétentions;*

o *accords des voisins non présents dans le dossier;*

Vu l'avis DEFAVORABLE émis par la Commission de concertation en séance du 25/09/2019;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont à nouveaux requises sur base de la demande modifiée pour les motifs suivants :

o 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 suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°2.2 - Implantation qui prescrit "*la profondeur maximum des constructions est indiquée au plan*", en ce que le projet aggrave une situation de dépassement de l'indication de la profondeur maximum indiquée au plan de destination (compris entre 12,50m et 13,50m);
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes 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 "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que le profil de construction de la nouvelle annexe dépasse la construction voisine la plus profonde;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Situation de travaux déjà effectués;*
- *Jonction inesthétiques au niveau des rehausses par rapport aux mitoyens;*
- *Aménagements de terrasses en infraction et placements de pare-vues;*
- *Nuisances en terme de perte d'ensoleillement dû aux rehausses et aux pare-vues;*
- *Terrasse installée au niveau du jardin et à utilisation à des fins commerciales;*
- *Nuisances sonores en semaine et le week-end dues à l'exploitation de cette terrasse à des fins commerciales;*
- *Passage réduit au droit de la rampe installée en façade avant (non pertinent ne concerne pas l'urbanisme);*

Considérant que la chronologie est la suivante :

14/02/2019 : dépôt de la demande;

21/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2019 au 10/09/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 modifiant le CoBAT;

Considérant dès lors que l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé défavorable et que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, avec refus des dérogations sollicitées;

24/10/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT, suite à une demande d'interruption du délai par le demandeur et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique, considérant que les dérogations refusées ont été maintenues;

08/11/2019 : accusé de réception du dossier modifié incomplet;

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

24/04/2020 : accusé de réception du dossier modifié 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;

25/08/2020 au 08/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier se compose principalement d'immeubles mixtes accueillent des fonctions à vocation économique au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
- L'îlot compte également les premières parcelles de l'avenue Winston Churchill, dont les constructions présentent des typologies bien différentes;
- L'îlot est relativement densément bâti et les bâtiments présentent des annexes sur plusieurs niveaux;
- Le jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande est orienté au Sud et présente une belle profondeur;
- L'immeuble sur lequel porte la demande (n°159) :

- est un immeuble mixte, de commerce au rez-de-chaussée et de logement aux étages, implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Vanderkindere, non loin du croisement qu'elle forme avec l'avenue Brugmann, située à l'Ouest;
- présente un gabarit R+2+Toiture à double versants;
- a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-43878-2018 qui a été délivré en date 08/11/2018 et autorise un programme avec un commerce de type HoReCa et trois logements;
- fait actuellement l'objet d'une demande de modification de permis d'urbanisme n°16-44446-2019 pour modifier l'appartement du dernier étage et la création d'une lucarne en toiture;
- Les appartements concernés par la demande se présentent comme suit :
 - L'entrée se fait sur une zone tampon entre l'espace de chambre et l'espace de living;
 - Dans cette zone tampon, il y un accès vers une salle-de-douche et vers un WC;
 - La zone de living, située en façade avant, comporte un espace de cuisine, un espace de repas et un espace de séjour;
 - La chambre, située en façade arrière peut être rendue indépendante du reste de l'espace à vivre, par une porte coulissante;
- Une mezzanine servant de local de rangements est accessible à l'entre-étage entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage;
- L'immeuble mitoyen de droite (n°157) présente un gabarit R+2+Toiture à versants, il est plus petit et le bâti principal est de même profondeur. Il possède une annexe en façade postérieure plus profonde que dans la situation existante de droit. Il est également un immeuble mixte de commerce et logement. Actuellement il est en cours de travaux pour mettre en œuvre la demande de permis d'urbanisme n°16-43491-2018 pour des extensions en façade postérieure;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°161) présente le même gabarit et la même typologie patrimoniale. Il est plus bas et le corps principal de bâti possède la même profondeur. Il possède également une annexe en façade postérieure, de profondeur quasiment identique;

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

- La démolition de l'ancienne mezzanine;
- La construction d'une annexe avec toiture plate et finition crépi blanc sur isolant, au-dessus de la première annexe existante, et ce, sur deux niveaux;
- La modification des baies en façade arrière;
- La pose de nouveau châssis en aluminium de teinte noire en façade arrière;

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

- Le programme prévoit l'extension d'un immeuble existant en façade arrière, suite à l'extension avec rehausse du bâtiment mitoyen de droite, et ce afin d'augmenter la superficie des appartements existants octroyés dans le permis d'urbanisme n°43878;
- Les plans des appartements, concernés par la modification, se présentent comme suit :
 - 1^{er} étage :
 - L'entrée se fait sur un dégagement ouvert sur l'espace de vie et donne accès à une salle-de-douche, un WC et une chambre;
 - L'espace de vie comporte la cuisine, la salle-à-manger et le séjour avec un total de 33 m²;
 - Une chambre est accessible via une porte coulissante et à une surface totale de 25 m²;
 - 2^{ème} étage :
 - L'appartement est sensiblement identique, sauf que le volume contenant la chambre est en recul de ± 2,20 m par rapport à la mitoyenneté de gauche et offre donc une surface de 15 m²;

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

- en matière de programme :
 - les studios initialement prévu dans le permis d'urbanisme précédent (n°43878) sont transformés en appartements à 1 chambre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit est significativement augmenté et présente des dérogations autant au PPA qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;

- bien que la fenêtre projetée au 2^{ème} étage, au niveau de la façade latérale de l'extension, réponde au Code civil en matière de servitude de vue, avec un recul de $\pm 2,20$ m par rapport à la mitoyenneté de droite, elle constitue malgré tout une vue plongeante sur la parcelle mitoyenne de droite;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - hormis la fenêtre en façade latérale de l'extension, les ouvertures projetées, ainsi que le traitement de la façade, y compris les menuiseries, ne soulèvent aucune objection;
 - la lucarne, telle que dessinée sur les plans (élévation) de la demande, ne fait pas partie de la présente demande mais constitue l'objet d'une demande précédente en cours d'instruction (n°16-44446-2019);
 - les plans ne font pas mention du traitement prévu pour les toitures plates, contrairement aux formulaires de demande de permis d'urbanisme qui prévoient une augmentation des toitures végétalisées de 20 m²;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - La création de la nouvelle annexe, en lieu et place de la mezzanine aggrave une situation existante de dépassement de la profondeur maximale prévue par le PPAS, qui est, au regard des plans, entre 12,50 m et 13,50 m;
 - La profondeur est ici portée à 20m et sur une hauteur totale de plus de 10 m;
 - Considérant, que la limite de bâtisse diminue à proximité de l'angle de l'îlot afin d'offrir des respirations au niveau des bâtiments implantés, il est difficilement envisageable d'autoriser un tel dépassement;
 - En effet, un tel dépassement a été accordé pour le rez-de-chaussée, en considérant qu'il s'agit en majorité, dans ce tronçon, de commerces, les logements se situant aux étages;
 - Dès lors, une telle extension, de près de 4,70 m aux 1^{er} et 2^{ème} étages, porterait atteinte à l'objectif du plan particulier d'affectation du sol consistant à assurer des respirations de bâti par rapport aux logements des étages;
 - De plus cette nouvelle extension dépasse le profil de l'extension octroyée au n°157, tant en hauteur qu'en profondeur, et le recul de $\pm 2,20$ m prévu par rapport à la mitoyenneté de gauche reste insuffisant pour ne pas constituer de nuisances, la rehausse, en mitoyenneté, étant malgré tout de plus de 3,50m et sur une profondeur de près de 4,70m;
 - Bien que l'intention de cette extension est d'améliorer les logements existants, cela ne doit pas induire un important préjudice de prise de vue ou de perte d'ensoleillement pour le voisinage;
 - Considérant que l'évaluation des incidences de la rehausse de l'annexe du 1^{er} étage est difficilement analysable compte tenu de l'absence d'éléments contextuels et de la situation de droit des voisins;
- Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction) :
 - le dépassement étant de près de 4,70 m, sur deux niveaux, et ce, à proximité de l'angle, il constitue une nuisance significative tant en terme de perte d'ensoleillement que de prises de vues.
 - Il y a dès lors lieu de limiter l'extension de profondeur à 3 m;
 - l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur) :
 - il y a lieu de diminuer significativement la hauteur de l'extension en la limitant à uniquement un seul niveau, et sur une moindre profondeur,;
- Considérant le constat d'infraction des lucarnes réalisées plus larges et de la rehausse de l'annexe du 1^{er} étage d'environ 2,50 m;
- Considérant qu'il y avait lieu de remettre les lucarnes en pristin état;
- Considérant que le voisin mitoyen de droite a obtenu son permis et réalisé ses extensions et que dès lors la rehausse de la mezzanine dépasse d'une hauteur d'environ 1,50 m;
- Considérant qu'il y avait lieu de compléter la demande, cette dernière ne pouvant être octroyée en l'état;

Considérant que la demande initiale ne répondait pas au bon aménagement des lieux, en raison d'une annexe au 2^{ème} étage trop imposante, d'une situation de fait qu'il y a lieu de régulariser et d'informations complémentaires à fournir;

Considérant que, dès lors, la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice D du 14/10/2019) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 24/10/2019 :

- La demande modifiée prévoit de remettre les lucarnes réalisées, en infraction et plus larges qu'autorisées, en pristin état, tel qu'octroyé par le dernier permis d'urbanisme n°16-44446-2019;
- Considérant que cet acte a déjà été réalisé et que désormais les lucarnes ont été remises en pristin état;
- Le projet modifié renonce à l'extension au 2^{ème} étage et l'appartement concerné, est restitué en studio et l'aménagement intérieur est modifié par le déplacement des locaux de sanitaires en façade avant;
- Le rez-de-chaussée est légèrement modifié au niveau de l'aménagement, la profondeur reste identique à la situation de droit;
- Le commerce ne comporte plus de zone d'épicerie mais développe son activité de café-restaurant sur la totalité de la surface;
- La terrasse se maintient comme en situation existante de droit, en zone imperméable et non utilisable à des fins professionnelles;
- L'appartement en duplex au 3^{ème} étage est également modifié avec un déplacement des sanitaires vers la façade avant;
- L'ensemble des logements modifiés répondent aux dispositions du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité;
- L'ensemble des toitures plates sont non accessibles et végétalisées;

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- Au premier étage, la rehausse de la mezzanine de 3 m, permet d'agrandir le studio afin d'en constituer un appartement 1 chambre et son plan est réaménagé par le déplacement des locaux sanitaires en façade avant;
- Dès lors, l'immeuble n'est plus constitué uniquement de studios mais également d'appartements à 1 chambre;
- La rehausse permet également d'attribuer l'ancien local de rangement, au commerce afin d'y constituer une mezzanine, faisant partie de la surface commerciale;
- Bien que cette rehausse, déjà réalisée en infraction, se fasse suite à l'octroi et à la mise en œuvre du permis pour une extension au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bien mitoyen de droite (n°161), elle est plus haute d'au moins 1,50m;
- Par rapport au voisin mitoyen de gauche, le dépassement en hauteur est de 4,40m;
- Dès lors les dérogations au PPA, article 2.2 concernant l'implantation et au Règlement Régional d'Urbanisme titre I article 6 concernant la hauteur sont significatives;
- Afin de minimiser l'impact, la hauteur sous plafond de la mezzanine rehaussée, peut être diminuée d'au moins 30 cm, et ce au niveau du séjour de l'appartement au 1^{er} étage, tout en maintenant une hauteur minimale libre d'au moins 2,50 m;
- Cette diminution porterait le dépassement en hauteur à 70 cm pour la mitoyenneté de droite et 4,10 m pour la mitoyenneté de gauche;
- Considérant l'implantation et la course du soleil, ce fort dépassement, par rapport au bâtiment mitoyen de gauche, n'est susceptible de nuisance en terme de perte d'ensoleillement qu'à partir de la fin d'après-midi;

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

Considérant que la rampe d'accès au niveau du trottoir, bien qu'autorisée pour l'occupation du domaine public, nécessite également l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que cette dernière doit maintenir un passage libre d'au moins 1,5m et qu'il y a lieu de ne pas encombrer ce passage avec des objets tels que des poussettes, vélos, etc.

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, en raison du lourd impact sur le voisinage en terme de dépassement, perte d'ensoleillement, perte d'intimité et nuisances sonores, et ce d'autant plus dans un contexte fortement bâti à proximité d'un angle entre deux voirie;
Considérant que la Commission s'est déjà prononcée sur ces aménagements et considérant que les travaux ont été réalisés en infraction, faisant fi des avis précédemment émis ;
Considérant dès lors, qu'il y a lieu de remettre la situation en pristin état par rapport à la dernière situation de droit, et supprimer toute rehausse non conforme ainsi que toute utilisation des toitures en terrasse et utilisation du jardin à des fins commerciales ;
Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'urbanisme aux motifs émis ci-dessus