

Séance du 30 septembre 2020 / Zitting van 30 september 2020
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 215/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.977-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 719
Demandeur : DEPA SA – Monsieur Jürgen Parmentier
(Modifier la devanture et les enseignes d'un commerce existant)
- 2) 233/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.271-2020
Situation : Chaussée de Saint-Job 338B
Demandeur : Madame Pascale KORKMAZ
(Etendre et rénover partiellement une maison mitoyenne)
- 3) 210/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.062-2019
Situation : Rue Stanley 54
Demandeur : Monsieur Ram Sharan Khanal
(Rehausser une annexe existante en vue de créer une nouvelle salle de bain)
- 4) 231/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.304-2020
Situation : Rue des Myosotis 70
Demandeur : Monsieur Yves-Pascal Mukadi Ngangola
(Mettre en conformité l'occupation d'une toiture plate en terrasses)
- 5) 209/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.278-2020
Situation : Rue du Doyenné 126
Demandeur : Madame Bernadette GEYSSENS
(Créer un logement supplémentaire en duplex une chambre dans les combles d'un immeuble de deux logements existant et remplacer les menuiseries existantes par du PVC en façade avant)
- 6) 214/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.262-2020
Situation : Rue Beeckman 103
Demandeur : M. et Mme Ngoc Quynh Tran & Thu Anh Truong
(Agrandir une maison uni-familiale existante)
- 7) 208/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.163-2020
Situation : Chemin du Puits 10
Demandeur : Monsieur Cédric LIMBOSCH
(Mettre en conformité des aménagements intérieurs ainsi que des modifications de volumétrie et étendre une maison uni-familiale existante)
- 8) 213/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.252-2020
Situation : Avenue du Vossegat 14
Demandeur : GERIN ROMANE SRL – Madame Romane Gerin
(Transformer deux appartements en un et intégrer un cabinet de kinésithérapie au sein de celui-ci (3 cabinets))

Dossier retiré :

- 9) 211/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.054-2019
Situation : Avenue Hamoir 14A
Demandeur : Jean Fonteyn, Notaire Associé SPRL – M. François Fonteyn
(Changer l'affectation d'un logement situé au rez-de-chaussée, en espace pour l'exercice d'une profession libérale)

Nous avons reçu une lettre de Monsieur Jean Fonteyn nous informant qu'il retirait sa demande de permis d'urbanisme n°16-45054-2019 introduite pour le bien situé avenue Hamoir 14A. L'objet n°9 de la CC du 30 septembre 2020 est, dès lors, retiré de l'ordre du jour de la CC.

- 10) 216/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.052-2019
Situation : Avenue Brugmann 591
Demandeur : Monsieur Abdelkader Ouriaghli
(Mettre en conformité la division d’une maison uni-familiale en plusieurs logements)
- 11) 207/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.220-2020
Situation : Avenue du Directoire 46
Demandeur : M. et Mme Yariv Menchel et Nathalie Dan
(Isoler la toiture de la maison par l’extérieur, remplacer les menuiseries extérieures et agrandir la terrasse de jardin du côté de la façade Ouest)
- 12) 217/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.240-2020
Situation : Vieille rue du Moulin 193A
Demandeur : M. et Mme Nicolas BURIE et Marion KAMPMANN
(Mettre en conformité une maison uni-familiale)
- 13) 206/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.071-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 889
Demandeur : Monsieur Minh Tam Do
(Transformer et étendre un immeuble mixte de commerce et de logement, avec ajout d’une unité d’habitation)
- 14) 218/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.067-2019
Situation : Rue Général Lotz 100
Demandeur : M. et Mme P-Y. van Haute et Koraline de Baere de Clercq
(Régulariser la démolition d’une maison uni-familiale (en cours de chantier) et modifier le permis n°16-44.141-2018)
- 15) 212/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.098-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 746
Demandeur : Monsieur Jacques WYGODZKI
(Transformer un immeuble mitoyen en 4 logements et conserver le rez-de-chaussée commercial existant)

- Divers/Allerlei :

Avis reportés des CC du 26/08 et du 09/09/2020 - Uniquement pour avis de la CC :

- 16) 188/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.229-2020
Situation : Avenue de l’Echevinage 16
Demandeur : Madame Corinne SEREHEN-AMAR
(Mettre en conformité une extension arrière)
(CC du 09/09/20 : avis reporté – Uniquement pour avis de la CC)
- 17) 165/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.077-2019
Situation : Eglise St-Joseph – Parvis Chantecler 13 – rue du Kriekenput 75
Demandeur : CHANTECLER DEVELOPMENT SRL –
M. Carlos de Meester de Betzenbroeck
(Transformer une église en 13 logements avec agrandissement par l’extension de la façade Nord/Est, et aménagement d’un parking pour 14 véhicules et 34 vélos)
(CC du 26/08/20 : avis reporté – Uniquement pour avis de la CC)
-

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n° 01

Dossier 16-44977-2019 - Enquête n° 215/20

Demandeur : S.A. DEPA c/o Monsieur Jurgen Paermentier

Situation : Chaussée de Waterloo, 719

Objet : modifier la devanture et les enseignes d'un commerce existant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44977-2019 introduite, en date du 25/10/2019, par la S.A. DEPA c/o Monsieur Jurgen Paermentier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la devanture et les enseignes d'un commerce existant sur le bien sis chaussée de Waterloo, 719;

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

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

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

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

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

que la demande est régie par les articles 23 et 24 du RCU et y déroge;

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 VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°36§1, 3°, c – enseigne parallèle à la façade en zone générale qui prescrit "*être située à minimum de 50cm de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie*", en ce que les enseignes en infraction et maintenues sont prolongées jusqu'à la mitoyenneté;
 - application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation/s au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°24§2 - Dispositifs parallèles à la façade qui prescrit "*le nombre d'enseignes est limité à un dispositif par vitrine*", en ce que la façade comporte au moins 3 enseignes différentes;
 - non-respect de l'article n°24§3 - Dispositifs parallèles à la façade qui prescrit "*leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine ou aux limites extrêmes des baies des vitrines et sont situés à au moins 50cm des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie*", en ce que les enseignes en infraction et maintenues sont prolongées jusqu'à la mitoyenneté;

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 :

25/10/2019 : dépôt de la demande ;

25/11/2019, 03/02/2020, 24/02/2020 : accusés de réception d'un dossier incomplet ;

29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet ;

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

30/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La demande se situe dans un des principaux pôles commerciaux d'Uccle, le long de la chaussée de Waterloo et à proximité de la limite communale de la Commune d'Ixelles
- Ce pôle comprend un grand magasin à l'enseigne « Inno » adjacent à une galerie commerçante ainsi qu'un important parking et, en vis-à-vis, un important complexe mixte d'affectation principalement commerciale et de logement dénommé « Rivoli »;
- C'est à cet endroit et également en vis-à-vis que se situent les quais de l'arrêt de transports en commun « Bascule » desservi par les lignes de bus W et 365 du TEC, les lignes 136 et 137 de De Lijn et la ligne 38 de la STIB. Ces arrêts permettent une intermodalité avec l'importante ligne de tram 7 de la STIB, dont les quais de l'arrêt « Bascule » sont proches ;
- L'immeuble au niveau duquel porte la demande jouxte la Galerie de La Bascule et le commerce attenant y est également accessible ;
- L'accès aux parkings liés à ce complexe se fait:
 - en double sens (entrée et sortie) via la rue Stanley, située de l'autre côté de l'îlot par rapport à la chaussée de Waterloo;
 - en double sens (entrée et sortie) via la chaussée de Waterloo;
 - en sens entrant via la rue Vanderkindere;
- L'enseigne Carrefour y est présente depuis un certain temps et s'est agrandie sur tout le rez-de-chaussée du n°719;
- Le permis d'urbanisme n°16-35119-2001 a octroyé une enseigne au-dessus de la devanture du n°719, ainsi qu'une enseigne perpendiculaire à la façade;
- En situation de fait, et suite à l'extension du magasin, les enseignes ont été totalement remplacées par :
 - un bandeau en panneaux « dibond » de ton gris moyen d'une hauteur de 2.90 m (soit l'équivalent du 1^{er} étage de l'immeuble mixte de commerce (rez-de-chaussée) et d'habitation mitoyen à gauche) et situé à 2.90 m du sol sur la totalité de la largeur de la façade du commerce, couvrant dès lors une partie du vitrage et sur lequel est apposé l'enseigne en lettres découpées de ton rouge ainsi qu'un panneau afin d'indiquer l'accessibilité du parking;
 - un second panneau « dibond » comportant à nouveau le logo de l'enseigne et placé sur le haut de la façade, au niveau du 2^{ème} étage de l'immeuble mixte mitoyen et précité ;
 - deux enseignes perpendiculaires, l'une comportant le logo et l'autre l'accessibilité du parking;
 - un panneau « dibond » au niveau du haut du pignon pour également indiquer l'accessibilité du parking;
- Le bardage de façade, culminant au niveau +4 de l'immeuble mixte mitoyen, a été peint en gris - ton moyen;

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

- Le programme prévoit la rénovation des enseignes maintenues avec :
 - la mise en peinture du grand bandeau en gris plus foncé;
 - la pose d'un bardage en bois (WOODFACE) au niveau de l'entrée;
 - la pose de nouvelles lettres découpées de ton rouge;
 - le remplacement du vinyle rouge (au niveau du vitrage) par un vinyle de ton gris
- Les autres enseignes infractionnelles sont maintenues;

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

- Au niveau de la situation existante maintenue, fortement infractionnelle, il y a lieu d'assainir la situation et supprimer le surplus d'enseignes;
- En ce qui concerne les panneaux perpendiculaires et apposés sur les mitoyens, leur nombre induit également des doublons, il y a lieu d'en supprimer la majeure partie ;
- La pose du bardage en bois, ne suscite aucune objection, pour autant que le débord reste inférieur à 10 cm, et marque de manière plus évidente l'entrée;

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. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) et les dérogations aux articles 36 §1 3° et 37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie et enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie) :
 - L'enseigne s'est significativement agrandie et ce sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, non seulement en hauteur mais également en largeur et jusqu'à la mitoyenneté;
 - Cependant, considérant la largeur de la voirie et le carrefour constitué par l'avenue Legrand et la Chaussée de Waterloo, le besoin en visibilité doit être rencontré ;
 - Considérant également que la devanture, dans son ensemble, s'intègre dans ce contexte commercial de ce tronçon de la Chaussée de Waterloo, et ce pour autant que les enseignes soient rationalisées, tant au niveau de le nombre que de leurs tailles et positions ;

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

- supprimer le panneau dibond, située en façade haute, et comportant le logo;
- intégrer les informations de ce panneau au panneau « P » au niveau de la devanture ;
- Supprimer tous les panneaux apposés sur les pignons du bâtiment concerné par la demande et le bâtiment mitoyen de droite ;
- Limiter les informations, enseigne et indication du parking, sur un seul panneau perpendiculaire dont les dimensions doivent être limitées à maximum 1,5m de largeur sur 2,2m de hauteur et dont le point haut du panneau est situé à maximum 9m de hauteur ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de dimensionnement et nombre d'enseignes
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'améliorer une situation de fait fortement infractionnelle;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la situation doit proposer une amélioration;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 1 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 3 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE unanime en absence 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 30/09/2020
objet n° 02

Dossier 16-45271-2020 - Enquête n° 233/20

Demandeur : Madame Pascale Korkmaz

Situation : Chaussée de Saint-Job 338B

Objet : Etendre et rénover partielle d'une maison mitoyenne

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45271-2020 introduite, en date du 08/04/2020, par Madame Pascale Korkmaz;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à l'extension et à la rénovation partielle d'une maison mitoyenne existante sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 338B;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'« actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot », en ce que le projet propose la construction d'une annexe dérogatoire en intérieur d'îlot;

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

demande 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 d'une construction mitoyenne », en ce que l'annexe dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/04/2020 : dépôt de la demande;

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

07/07/2020 : réception des compléments;

07/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

30/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe le bien est résidentiel et bâti en ordre semi-ouvert, encore largement ouvert sur l'intérieur d'îlot, qui est occupé en grande partie par l'espace vert public dit « le marais De Broek »;
- Les habitations sises le long de la chaussée de Saint-Job sont implantées en recul de la voirie;
- La maison n°338B sur laquelle porte la demande présente un rez-de-chaussée presque à niveau avec la voirie et le jardin ainsi que 2 étages surmontés d'une toiture à 2 versants et de profil asymétrique;
- Le versant arrière de la toiture est en effet plus long et couvre les 2 étages jusqu'au rez-de-chaussée;
- Les maisons voisines situées à droite, à savoir les n° 340, 342 et 344 présentent un gabarit similaire et forment un ensemble volumétrique cohérent;

- La maison voisine, le n°340 a d'ailleurs fait l'objet d'un permis récent (PU 16-44829-2019) pour combler la dent creuse et adopter la même volumétrie que ses voisins directs;
- Les façades arrière des maisons 338B, 340, 342 et 344 présentent le même alignement, seul le garage voisin est nettement en retrait;
- Le garage voisin, d'un seul niveau avec toiture plate, est l'annexe de fond de jardin de la maison située au n°5 rue des Pêcheurs, qui occupe une parcelle traversante;
- Les façades arrière des immeubles voisins plus distants, à savoir les maisons n° 338, 346 et 348, présentent des annexes et alignements moins réguliers et légèrement plus profonds;
- Le jardin du bien concerné par la demande est situé à proximité de l'espace vert public « le marais De Broek » mais n'est pas compris dans son périmètre;

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

- L'extension et la rénovation partielle d'une maison mitoyenne existante;

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

- La construction d'une annexe de 3 m de profondeur, et 2,90 m de haut, en façade arrière, sur toute la largeur de la parcelle, soit 5,40 m entre axes mitoyens;
- La création d'une terrasse de 1,80 m de profondeur, dans le prolongement de l'annexe, 2 marches permettent de rejoindre le niveau naturel du jardin, légèrement surélevé;
- La fermeture de la terrasse existante au 1^{er} étage en façade arrière, au moyen de 2 fenêtres de toit intégrées dans le versant de la toiture;
- La pose de 2 nouvelles fenêtres de toit au 2^{ème} étage en façade arrière, dans l'alignement de celles du 1^{er} étage;

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

- La nouvelle véranda agrandit les espaces de vie du rez-de-chaussée, et répond aux normes d'habitabilité du RRU;
- La nouvelle annexe proposée déroge au Titre I du RRU en matière de gabarit, et nécessite l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS, sans toutefois porter réellement atteinte à l'intérieur d'îlot;

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

en matière de programme :

- Outre l'ajout de la véranda, le projet transforme le bureau du rez-de-chaussée en un petit salon supplémentaire et la 4^{ème} chambre au 2^{ème} étage en bureau;
- Le petit salon complémentaire déroge très légèrement au Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel;
- La chambre principale n°1 est agrandie par la suppression de la terrasse en façade arrière;
- Les 2 chambres existantes donnant en façade arrière bénéficient de vues plus dégagées sur le jardin, grâce à l'ajout de grandes fenêtres de toit dans le versant existant de la toiture;

en matière d'implantation et de gabarit :

- Le volume dérogatoire proposé est sobre mais rompt avec la volumétrie globale formée par les 4 maisons mitoyennes, du n°338B au n° 344 et implique la possibilité pour ces maisons aux dimensions modestes de s'étendre de la même manière par la suite;
- Le nouveau volume implique la construction de nouveaux murs le long des limites mitoyennes, tout en demeurant privatifs, ce qui implique un accord des propriétaires des parcelles voisines quant au non-respect des dispositifs du Code Civil en la matière;
- Les murs de la nouvelle terrasse, dans le prolongement du nouveau volume, présentent une hauteur de seulement 40 cm, insuffisante par rapport au 1,9 m exigé par le Code civil, mais permettent une continuité végétale entre parcelles ;
- Les baies vitrées de la véranda ne respectent pas le recul latéral de 60 cm imposé par le Code civil;
- Les haies prévues pour cacher les vues droites ne peuvent remplacer un mur au sens du Code civil, sauf accord mutuel, et sont implantées chez les voisins;
- La nouvelle annexe est implantée sur la façade orientée nord-est, ce qui semble moins préjudiciable en matière de perte d'ensoleillement pour les voisins au n°340, qui auraient pu perdre un peu d'éclairage le soir, si la maison et la végétation existantes ne venaient pas déjà faire écran;
- Les annexes en façades arrière des maisons 338, 346 et 348, s'étendent déjà au-delà de l'alignement de leurs propres façades. Bien que moins larges, les annexes des maisons 346 et 348 sont aussi profondes que la nouvelle annexe proposée au n°338B, les annexes du n°338 s'avancent également un peu en intérieur d'îlot. Ces 3 biens sont toutefois isolés du n°338B et différents en termes de typologie et de gabarit;

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

- La nouvelle annexe vient s'implanter principalement sur l'emplacement de l'ancienne terrasse, la profondeur construite, annexe comprise, ne dépasse pas la moitié de la profondeur du terrain;
- Le couvert végétal du jardin s'en trouve très peu modifié et l'atteinte à l'intérieur d'îlot minime;
- La zone de recul est aménagée en espace de stationnement et observe des aménagements paysagers peu qualitatifs, ce qui est contraire aux objectifs communaux et régionaux en la matière ;

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

- La demande ne modifie rien à la situation existante, la maison ne disposant pas de garage privatif ;
- Le permis d'urbanisme relatif à la construction de la maison (PU 16-34775-2000) autorise un emplacement de stationnement dans la zone de recul, toutefois la situation existante ne respecte pas la condition du permis qui stipule « réserver un maximum de la zone de recul en espace verdurisé et limiter à 2 m l'emplacement de parking ». Les zones de recul latéral ne sont pas aussi larges que sur le plan cacheté de l'époque, la zone dédiée à la voiture est plus large que les 2 m autorisés;

en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- Aucune exigence n'a été formulée concernant l'obligation d'une citerne lors du permis relatif à la construction en 2000, l'extension demandée et sa terrasse sont inférieures à 30m²;

quant aux autres aspects propres à la demande :

- Le PU 16-34775-2000 stipule également comme condition « planter en partie la terrasse au premier étage de la façade arrière afin de répondre au code civil en matière de vue droite et oblique»;
- Le projet ferme la terrasse au 1^{er} étage en façade arrière par de nouvelles fenêtres de toit et des allèges vitrées;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et l'application de la prescription 0.6 du PRAS, la nouvelle annexe s'implante sur l'emprise de la terrasse existante et ne nuit pas à l'intérieur d'îlot, ni à l'ensoleillement sur le voisinage;

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

- réduire la largeur de la nouvelle baie vitrée en façade arrière, afin de conserver un recul latéral de minimum 60 cm, par rapport aux limites mitoyennes, ou inscrire le châssis en recul afin de respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues obliques ;
- respecter un retrait latéral de minimum 60 cm, pour les nouvelles fenêtres de toit, ainsi que pour leurs allèges vitrées, par rapport à la limite mitoyenne, afin de répondre aux dispositions du Code Civil en matière de vues obliques ;
- réaménager, la zone de recul afin de se conformer au plan et à la condition du permis d'urbanisme 16-34775-2000;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande qui reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que les conditions visent essentiellement à garantir l'intimité de chacun et les objectifs tant communaux que régionaux en matière d'aménagement de la zone de recul ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet ne respecte pas le Code civil sur certains points ;

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

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 qui l'impose les impose;

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

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

Les dérogations au RRU, article n°4 du Titre I, et article n°10 du Titre II, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n° 03

Dossier 16-45062-2019 - Enquête n° 210/20

Demandeur : Monsieur Ram Sharan Khanal

Situation : Rue Stanley 54

Objet : rehausser une annexe existante en vue de créer une nouvelle salle-de-bain

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45062-2019 introduite, en date du 16/12/2019, par Monsieur Ram Sharan Khanal;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser une annexe existante en vue de créer une nouvelle salle-de-bain sur le bien sis rue Stanley, 54;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal*", en ce que la rehausse dépasse le profil de toiture le plus haut de référence;

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;

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 :

16/12/2019 : dépôt de la demande;

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

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

29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

30/09/2020 : 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 :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, et situé près de la rue Vanderkindere;
- La rue Stanley est essentiellement composée de logements, hormis l'une des entrées vers le parking de la Galerie de la Bascule;
- La maison unifamiliale, sise au n°54 et sur laquelle porte la demande, est bâtie en mitoyenneté avec cette entrée de parking;

- La maison comporte un gabarit R (bel-étage)+2+Toiture à versants et une annexe au rez-de-chaussée en bel-étage, rehaussée d'une petite annexe au 1^{er} étage, le long de la mitoyenneté de gauche;
- La maison de droite (n°52) également une maison unifamiliale, est plus basse, plus profonde à partir du 1^{er} étage et comporte également une annexe au rez-de-chaussée;
- La parcelle de gauche comporte l'entrée de parking du site Bascule;

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

- La rehausse de l'annexe existante au 1^{er} étage, avec isolation par l'intérieur;
- La pose d'un crépi de ton blanc au niveau de l'annexe;
- La pose d'un châssis latéral en PVC de ton blanc;

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

- Le programme prévoit la création d'une nouvelle salle-de-bain au 2^{ème} étage d'une maison unifamiliale;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - cette habitation ne comporte en situation existante qu'une seule salle-de-bain et uniquement accessible via l'une des chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse induit une dérogation en matière de hauteur par rapport au profil de construction de la maison mitoyenne de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification des abords ni du couvert végétal;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la nouvelle baie créée latéralement au niveau de cette nouvelle annexe, au 2^{ème} étage, est située à 2,10 m de la mitoyenneté de gauche;
 - considérant que la parcelle de gauche est une entrée de parking et que cette baie est vouée à être sablée ou opacifiée en raison de l'utilisation du local de salle-de-bain, la création de cette baie ne suscite aucune objection;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la dérogation porte sur un petit triangle en raison de la forme de la toiture en pente de la construction mitoyenne de droite;
 - cette extension se fait dans le périmètre d'une annexe existante en situation de droit;
 - cette rehausse n'induit aucun dépassement en profondeur et que dès lors, elle n'induit aucune perte d'ensoleillement ni de perte de vue;
 - cette dérogation peut en conséquence être envisagée;

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

- Bien que la demande ne porte que sur l'extension en façade arrière, il y a lieu de mettre en conformité les modifications apportées en façade avant de cette construction du début du XX^{ème} siècle;
- En effet les menuiseries existantes ont été remplacées par des ensembles en PVC de ton blanc et cette situation de fait ne peut être mise en conformité, tel qu'indiqué sur les plans;
- Cependant, considérant la vétusté des châssis PVC existants en situation de fait, ceux-ci sont voués à être remplacés dans un futur proche et ce remplacement devra être proposé en matériau plus pérenne, tel que le bois, et avec des divisions proches de la situation existante de droit;

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

- Restituer le dessin originel des menuiseries et indiquer sur les plans que lors d'un prochain remplacement des châssis en façade avant, ceux-ci seront remplacés par des châssis en bois de ton naturel ou blanc et dont la division correspond à la situation initiale du début du XX^{ème} siècle;

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 des menuiseries en façade avant;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit être restituée à l'origine;

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.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 30/09/2020
Objet n° 04

Dossier 16-45304-2020 - Enquête n° 231/20

Demandeur : Monsieur Yves-Pascal Mukadi Ngangola

Situation : Rue des Myosotis 70

Objet : mettre en conformité l'occupation d'une toiture plate en terrasses pour 2 logements au 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45304-2020 introduite, en date du 29/04/2020, par Monsieur Yves-Pascal Mukadi Ngangola;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'occupation d'une toiture plate en terrasses pour 2 logements du 1^{er} étage sur le bien sis Rue des Myosotis 70;

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

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'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 :
 - o application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'acte et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot en ce que la toiture plate est aménagée en deux terrasses au 1^{er} étage;
- demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - o application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - o non-respect de l'article n°4 - qui prescrit "la profondeur", en ce que les palissades en bois proposées en rehausse des murs mitoyens, dépassent largement en profondeur les façades arrière voisines, de 4 m par rapport à la façade arrière du n° 6 rue Keyenbempt, de 8 m par rapport à la façade arrière du n°68 rue des Myosotis;

Vu les résultats de l'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, s'opposant au projet tel que déposé ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/04/2020 : dépôt de la demande;

02/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/06/2020: réception des compléments;

04/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet ;

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

30/09/2020 : 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 :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est calme et résidentiel, l'îlot présente principalement des maisons unifamiliales mitoyennes et à 3 façades, implantées en recul par rapport aux alignements des voiries;
- o Les 2 appartements concernés par la demande se situent dans un immeuble à appartements qui a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-36548-04, autorisant la construction d'un immeuble de 11 appartements et de 12 maisons unifamiliales;

- Le permis de lotissement n°124 datant de 1967 est périmé;
- L'immeuble concerné fait le coin entre la rue Keyenbempt et la rue des Myosotis, les maisons unifamiliales sont implantées de part et d'autre, le long de ces 2 rues adjacentes;
- L'objet de la demande concerne la toiture plate située au rez-de-chaussée de l'immeuble, au 1^{er} étage, en façade arrière, dans l'angle intérieur de l'immeuble, sur laquelle donnent les 2 appartements;
- Au permis 16-36548-04, aucune indication précise n'est donnée sur la destination de la toiture plate, comme terrasses;
 - Le plan du 1^{er} étage ne mentionne rien, malgré les 3 accès possibles, via les baies vitrées des 2 chambres et la porte de la cuisine, donnant sur la toiture, visibles sur les plans, les coupes et les élévations;
 - Le plan d'implantation, présente une toiture plate végétalisée, avec une séparation végétale entre les 2 appartements donnant sur la même toiture;
 - Les coupes du projet présentent toujours un trait horizontal fortement marqué au-dessus de la toiture en pente, situé juste sous le niveau des seuils de fenêtres, rendant la toiture plate praticable;
 - Ce même trait est également visible dans les bacs à plantes, marquant le niveau des terres, induisant l'aménagement végétal de la toiture;
- L'acte de base de 2006, fourni par le demandeur, précise pour son appartement « une terrasse avec partie jardin », qui atteste de l'existence de fait de la terrasse déjà à cet époque;
- Le plan de l'architecte de l'époque, fourni par le demandeur, joint au dossier, présente des terrasses en klinkers de dimensions réduites, et des zones de recul végétalisées, cohérentes avec les indications du permis 16-36548-04;
- L'intérieur de l'îlot concerné par la demande est essentiellement composé de jardins séparés par des haies mitoyennes.
- Derrière les jardins du permis 16-36548-04, on retrouve des boxes de garages privés;
- La toiture concernée par la demande est située au 1^{er} étage, avec des vues plongeantes sur les jardins voisins en contrebas;
- Les murs d'acrotères périphériques existants de la toiture plate concernée, sont situés à 2 m au-dessus du niveau des jardins voisins;
- En 2018, le voisin au n°6 rue Keyenbempt, a reçu l'autorisation, via le PU44060, de construire une véranda et de rehausser le mur mitoyen, longeant une des terrasses, de ± 1,50 m de haut sur ± 2 m de profondeur;
- Cette rehausse mitoyenne est visible sur les photos;
- Une plainte a été adressée au service de l'urbanisme par mail en date du 27 juin 2019, par Monsieur Michel Toungouz Névéssinsky, voisin habitant au n°6 rue Keyenbempt, au sujet de la terrasse sur la toiture plate, qui offre des vues plongeantes sur les jardins mitoyens en contrebas;
- La commune a ensuite invité le demandeur à mettre en conformité la situation, par courrier recommandé en date du 15/07/2019 (N/Réf. : LJSGB U2019).

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

- Mettre en conformité le changement d'utilisation de la toiture plate en deux terrasses avec aménagements paysagers ;
- Rehausser les limites mitoyennes périphériques existantes par des palissades en bois de 1,90m de haut;

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

- Les deux appartements s'ouvrant sur la toiture plate, disposent d'une partie à usage privé;
- Les deux terrasses présentent des zones accessibles en bois et en gravillons, ainsi que des parties plantées et de nombreux bacs à plantes en périphérie;
- La demande propose la pose d'une nouvelle palissade en bois de 1,90m de haut, sur tout le pourtour de la toiture et également entre les 2 terrasses privées;

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

- L'aménagement des terrasses à l'arrière des logements, permettent un usage limité de la toiture paysagère bénéficiant d'une belle orientation. Les terrasses arrière et les zones de recul végétalisées améliorent le confort des 2 appartements qui disposent seulement de petits balcons côté rue;
- Le rehausse des murs mitoyens au moyen des palissades en bois, culmine à environ 3.5m de haut, par rapport au niveau des jardins voisins, sur une profondeur de 4 m par rapport à la façade arrière du n°

6 rue Keyembemt, et de 8 m par rapport à la façade arrière du n°68 rue des Myosotis, ce qui ne peut se concevoir pour des raisons d'enclavement et d'aménagements impactants ;

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

- en matière de programme :
 - Les 2 terrasses présentent des aménagements similaires, composés de parties accessibles en bois et en gravillon, quelques zones plantées et des bacs à plantes périphériques;
 - Les terrasses offrent aux 2 appartements, un petit espace extérieur agréable, bien orienté en intérieur d'îlot, en complément des balcons en façade avant;
 - Le plan de la construction de l'immeuble, joint en annexe, présente des terrasses accessibles limitées, le restant de la toiture étant verdunisé et supposé inaccessible, une clôture en treillis végétalisé ceinture la toiture, afin de préserver l'intimité de chacun;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La nouvelle palissade en bois proposée sur l'ensemble du périmètre, rehausse de manière importante les 2 limites mitoyennes voisines, sans toutefois occasionner d'ombres portées sur les jardins voisins, considérant l'orientation. En effet, la maison sise au n° 6 de la rue Keyembemt est au sud des terrasses sur lesquelles porte la demande, et la, maison sise rue des Myosotis, 68, est à l'est. Il en découle, pour cette dernière maison, que ce n'est pas la palissade qui portera ombre sur son jardin, mais bien le volume principal de l'immeuble d'angle;
 - Il faut en outre considérer, dans ce micro-cadre à l'intérieur de l'îlot au droit de cet immeuble d'angle :
 - que la terrasse de droite, longeant le n°6 rue Keyembemt, est déjà séparée de son voisin par la rehausse récente en blocs de béton sur une profondeur de +/- 2m sur +/-1,5m de haut, limitant partiellement les vues directes au droit du mur;
 - que la terrasse de gauche, longeant le n°68 rue des Myosotis, est séparée de son voisin par un bac planté de bambous, assurant un écran végétal assez dense sur la profondeur de la terrasse en bois;
 - néanmoins ces aménagements ne répondent pas aux dispositions du Code Civil en matière de vues droites ou obliques ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La toiture tel qu'aménagée peut être assimilée à une toiture verte de type extensive, agrémentée de bac à plante;
 - Les espaces minéraux présentent toutefois des surfaces relativement importantes compromettant le développement végétal de cette toiture ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les terrasses sur la toiture plate sont actées dans l'acte de base datant de 2006;
 - Le PU 16-36548-04 n'acte pas leur autorisation;
 - La proximité des terrasses et les vues plongeantes sur les voisins sont problématiques;
 - Le projet tel que proposé étend les zones accessibles, sur les zones en gravillons, accentuant les problèmes de vis-à-vis;
 - Les rehausses conséquentes des mitoyennetés par des palissades en bois, impactent l'esthétique du cadre bâti et ne s'accordent pas avec l'uniformité des divisions des espaces de jardins réalisées au moyen des haies séparant les parcelles;
 - Les rehausses mitoyennes périphériques suppriment toute vue dégagée sur l'intérieur de l'îlot depuis les appartements concernés et leurs terrasses, allant au-delà des exigences du Code civil;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Les terrasses sur la toiture, de par leur développement limité, améliorent les qualités d'habitabilité des logements et participent au développement paysager de la toiture d'origine ;
 - Les aménagements accessibles se sont étendus sur les zones verdurisées, à maintenir inaccessibles, élargissant les vues directes sur l'intérieur de l'îlot;
 - La rehausse mitoyenne récente entre la terrasse et le n°6 rue Keyembemt, et les bacs à plante, limitent les vis-à-vis depuis la terrasse en bois;

- Le retrait latéral planté de 90cm le long du n°68 rue des Myosotis, limite les vis-à-vis depuis la terrasse en bois;
- Les rehausses des limites mitoyennes nécessitent d'être revues à la baisse et au strict encombrement des terrasses ;
- La séparation en diagonale entre les 2 logements de la copropriété permettent d'intimiser mutuellement les espaces de vie et les chambres ;
- l'usage d'une terrasse pour chacun de ces deux appartements constitue une plus-value en termes de qualité résidentielle, mais que la demande telle qu'introduite, à l'inverse, réduit les vues depuis les logements concernés vers un intérieur d'îlot verdoyant;
- la demande doit donc être adaptée dans un sens de moindre impact visuel et de meilleure intégration paysagère;

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

- limiter les zones accessibles aux terrasses en bois actuelles, mais réduire la profondeur de la terrasse du côté du n° 6 Keyenbempt à celle de la rehausse du mur mitoyen exécutée dans le cadre de la mise en œuvre de l'extension voisine ;
- rendre inaccessibles les autres zones en veillant à les aménager de manière paysagère (suppression des surfaces minéralisées), sauf pour l'entretien et délimiter les 2 zones accessibles des terrasses par des garde-corps périphériques ;
- renoncer à la mise en œuvre des palissades en bois périphériques, et opter pour des rehausses mitoyennes conformes aux dispositions du Code Civil (murs en maçonnerie de 190 cm de haut par rapport au niveau des terrasses concernées) limitées à la profondeur des terrasses en bois ;
- répondre aux dispositions du Code Civil en matière de vues obliques (60 cm par rapport aux axes mitoyens) au moyen de dispositifs paysagers ;
- veiller à proposer des raccords harmonieux entre le dispositif de séparation diagonal et les limites périphériques ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le maintien de terrasses peut être envisagé dans le respect du bon aménagement des lieux;
- d'être accessoires en ce que les conditions limitent seulement les superficies accessibles des terrasses afin de préserver l'intimité des voisins et de respecter le Code civil et de maintenir des vues depuis les appartements concernés vers la zone de jardins de cet intérieur d'îlot;
- de répondre aux objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que : les rehausses mitoyennes par des palissades en bois périphériques de grand développement, impactent l'esthétique du cadre bâti, ne s'accordent pas avec le micro-cadre environnant et suppriment toute vue dégagée sur l'intérieur de l'îlot depuis les appartements concernés et leurs terrasses;
- de limiter la dérogation relative à la profondeur des palissades;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n° 05

Dossier 16-45278-2020 - Enquête n° 209/20

Demandeur : Monsieur Emile Geysens et Madame Bernadette Geysens

Situation : Rue du Doyenné, 126

Objet : créer un logement supplémentaire en duplex dans les combles d'un immeuble de deux logements existant et remplacer les menuiseries existantes par des ensembles en PVC en façade avant

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une date ultérieure

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n° 06

Dossier 16-45262-2020 - Enquête n° 214/20

Demandeur : Monsieur Ngoc Quynh Tran et Madame Thu Anh Truong

Situation : Rue Beeckman, 103

Objet : agrandir une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45262-2020 introduite, sen date du 01/04/2020, par Monsieur Ngoc Quynh Tran et Madame Thu Anh Truong;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une maison unifamiliale existante sur le bien sis rue Beeckman, 103;

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°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la nouvelle annexe dépasse les deux constructions mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence*", en ce que la nouvelle annexe dépasse la hauteur des annexes deux constructions mitoyennes;

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 :

01/04/2020 : dépôt de la demande;

07/05/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

30/09/2020 : 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 central de la commune dans lequel se situe la demande est composé de constructions en ordre fermé, implantées à l'alignement,
- Ce quartier se compose essentiellement de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements;
- À proximité directe du bien concerné par la demande, est implanté une zone d'équipement (école);
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée à l'alignement, en mitoyenneté et aucun plan n'est disponible au niveau des archives. En fonction de la typologie de la façade, celle-ci, semble dater du début du XX^{ème} siècle;

- Les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des ensembles en PVC de teinte blanche et la porte d'entrée par une porte en bois de teinte gris anthracite;
- La situation de droit supposée fait état d'un sous-sol dédié aux caves et locaux techniques, d'un bel étage affecté aux espaces de vie (uniquement cuisine et espace salle-à-manger et living) et des étages affectés aux chambres. Le grenier n'est pas aménagé;
- La parcelle dispose d'une remise existante en fond de parcelle;
- Les deux maisons unifamiliales mitoyennes n°101 (mitoyenne, à droite, à celle sur laquelle porte la demande) et n°103 (objet de la demande), sont de même profondeur, de même hauteur et comportent des annexes. La maison n°105, est quant à elle, significativement plus basse d'un niveau;
- Toutes deux, comportent les mêmes caractéristiques patrimoniales et semblent dater de la même époque.
- Le jardin est verdurisé et planté;

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

- La construction d'une annexe sur l'emprise de la terrasse avec une double hauteur, au sous-sol et au bel-étage, avec toiture plate et végétalisée (environ 15m²), finition en bardage de bois de teinte naturelle et menuiseries en aluminium de ton noir;
- La suppression des escaliers depuis le sous-sol vers le jardin et depuis la terrasse vers le jardin;
- La suppression du volume de WC au bel étage;
- La démolition d'une partie du mur de façade arrière;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale;

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

○ en matière de programme :

- le bel-étage est, en situation existante, composé d'une cuisine et d'un petit espace de 24 m² comportant la salle-à-manger et le living. Dès lors, la construction de l'annexe, permet de proposer des surfaces répondant aux normes actuelles d'habitabilité en dédiant un véritable espace de séjour en communication avec le jardin;
- seuls le sous-sol et le bel-étage sont agrandis, les étages sont maintenus en l'état;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la construction de cette annexe, induit des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme;
- les toitures plates sont inaccessibles et sont végétalisées;

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

- la demande ne prévoit aucune modification au niveau du jardin;

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

- l'habitation ne comporte pas de garage;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la fenêtre haute, au niveau du retour oblique et en raison de la distance inférieure à 1,90 m par rapport à la mitoyenneté de gauche, prévoit un vitrage translucide afin de garantir un jour sans servitude de vue;
- le remplacement des menuiseries telle que proposée en façade avant induit une dysharmonie au niveau des teintes;
- le remplacement des châssis par des ensembles en PVC induit également un non-respect des cintrages, préjudiciables aux qualités patrimoniales de la façade;
- il y a lieu lors d'un prochain remplacement des menuiseries de les prévoir en bois de teinte blanche ou naturelle, y compris la porte d'entrée;

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

- En ce qui concerne la dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - l'extension se situe uniquement au bel-étage et que les rehausses en mitoyenneté sont réduites, l'impact de perte d'ensoleillement est limité;
 - afin d'agrandir les espaces de vie limités en situation existante, et qu'au niveau du sous-sol, la hauteur sous-plafond ainsi que les surfaces nettes éclairantes disponibles, ne le permettent pas, l'extension au niveau de la façade arrière peut être envisagée;

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

- Restituer le dessin originel des menuiseries et indiquer sur les plans que lors d'un prochain remplacement des châssis en façade avant, ceux-ci seront remplacés par des châssis en bois de ton naturel ou blanc et dont la division correspond à la situation originelle avec respect des cintrages et des caractéristiques patrimoniales ;

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 des menuiseries en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit être restituée à l'origine;

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 RRU, article n°4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n° 07

Dossier 16-45163-2020 - Enquête n° 208/20

Demandeur : Monsieur Cédric Limbosch

Situation : Chemin du Puits 10

Objet : mettre en conformité des aménagements intérieurs ainsi que des modifications de volumétrie et étendre une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45163-2020 introduite, en date du 06/02/2020, par Monsieur Cédric Limbosch;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des aménagements intérieurs ainsi que des modifications de volumétrie et étendre une maison unifamiliale existante sur le bien sis chemin du Puits, 10;

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

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

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

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

- Après analyse par Bruxelles-Environnement, l'impact du projet lié à la proximité (moins de 60m) d'une zone Natura 2000 (Réserve naturelle de Kirsendaël), ne risque pas d'avoir des incidences significatives sur cette zone Natura 2000 avoisinante;
- Cependant vu la proximité de la zone protégée, les principes suivants sont à prendre en considération :
 - *limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;*
 - *Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*
 - *Renforcer la connectivité écologique par le maintien d'un aménagement végétalisé des abords;*
 - *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
 - *Adapter les barrières et les clôtures pour permettre le passage de la (petite) faune;*

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la nouvelle annexe dépasse de plus de 3m le profil de construction du bien mitoyen de droite (n°12 chemin du Puits);
 - non-respect de l'article n°11 - aménagement de la zone de recul qui prescrit "*est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre*", en ce que la zone de recul ne sert uniquement que les accès carrossables et piétonniers, et de manière totalement imperméabilisée;

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 la première 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 :

- *demande d'emplacements de parking (non pertinent);*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/02/2020 : dépôt de la demande;

16/03/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

30/09/2020 : 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 :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre fermé ou semi-ouvert;
- Dans ce quartier, le chemin du Puits est pavé et le stationnement est autorisé d'un côté;
- La parcelle concernée par la demande :
 - comporte une maison existante jumelée avec le n°12 et ces maisons sont isolées et bâties à environs 22 m de l'alignement.
 - est actuellement fortement verdurisée et une partie de la zone de recul sert de parking sauvage;
 - dispose de l'ancienne remise attribuée au n°12 et située à droite de la façade arrière, qui a été aménagée au profit du logement du n°10;
 - bénéficie d'une terrasse couverte a été ajoutée en about de cette remise;
 - dispose d'une zone de recul, close par rapport au reste de la parcelle par des bacs plantés;
 - est bâtie d'une maison dont les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des ensembles en PVC de teinte blanche;
 - fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme concernant sa partie avant, afin d'y construire un immeuble mixte de bureau et de logements, demande actuellement incomplète;
- La maison sise au n°8a présente un gabarit R+2+toiture, elle a une typologie de maison à 3 façades, implantée en recul et elle présente un pignon en attente. Elle comporte une annexe en façade arrière de gabarit R+1 et Toiture plate. Son implantation est particulière par rapport aux implantations du contexte bâti environnant, essentiellement des maisons implantées en mitoyenneté et à l'alignement;
- La maison qui est jumelée au bien concerné par la demande, n°12 et de même typologie comporte le même gabarit et la même profondeur. Elle comporte cependant également des annexes en façade arrière mais situées sur la partie droite de la façade arrière et en recul par rapport à la limite mitoyenne de gauche;

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

- La démolition de la terrasse couverte existante et la reconstruction d'une terrasse couverte plus profonde avec une pergola végétalisée;
- La démolition de la partie basse de l'ancienne remise et remplacement d'une nouvelle toiture plate avec finition en gravier;
- La construction d'une nouvelle annexe en façade arrière, du côté droit avec toiture aménagée en terrasse, façades bardées en bois de teinte claire, menuiseries en bois de teinte blanche;

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

- Le programme porte d'une part sur l'extension au rez-de-chaussée du côté arrière droit d'une maison unifamiliale existante et d'autre part sur la mise en conformité de l'aménagement de l'ancienne remise au profit du logement du n°10;
- Cependant la demande devrait également porter sur la mise en conformité des modifications au niveau des menuiseries en façade avant et de l'utilisation d'une partie de la zone de recul en parking;

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

en matière de programme :

- en ce qui concerne la mise en conformité de l'aménagement de l'ancienne remise du n°12, l'extension des pièces de vie du n°10, permet d'aménager des espaces dédiés au rangement

- pour le n°10, qui ne comporte pas d'espace de caves ainsi que d'offrir un double espace vitré pour la salle-à-manger et le salon;
- cependant, au regard des hauteurs disponibles, la cuisine comporte une hauteur insuffisante de 2,10m, et constitue une dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- cette cuisine s'ouvre sur l'espace de salle-à-manger dont la hauteur culmine à 3,35m, cette dérogation est acceptable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la construction de la nouvelle annexe, induit une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - l'aménagement de la terrasse en toiture de la nouvelle annexe ne respecte pas le Code civil en matière de servitudes de vues et doit offrir un recul d'au moins 1,90 m par rapport à la mitoyenneté de droite;
 - la construction de la pergola, constitue un volume fortement impactant au niveau du jardin et bien qu'elle n'engendre que de faibles nuisances sur le voisinage, il y a lieu d'y renoncer ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - bien que la partie avant de la zone de recul ait maintenu une surface perméable, elle ne peut être utilisée pour du parking;
 - le solde extérieur de la parcelle reste largement planté et verdurisé, la demande n'y prévoit aucune modifications;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle ne comporte, en situation existante de droit, aucun emplacement de parking, ni au sein du volume bâti, ni au niveau de la zone de recul, contrairement à l'usage actuel;
 - ces emplacements de parcage doit impérativement être supprimés au profit d'une re-verdurisation de cette partie de la zone de recul;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le remplacement des menuiseries en façade avant par des ensembles en PVC de teinte blanche, n'induit pas un appauvrissement de la façade, eu égard au fait que les divisions existantes ont été maintenues, et cet état de fait peut être mis en conformité;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la nouvelle annexe dépasse le profil de construction du bien mitoyen (n°12) de 5,72 m mais reste comprise qu'au niveau du rez-de-chaussée;
 - aucun élément ne permet de justifier une telle dérogation et au regard du gain d'espace disponible, une extension limitée au profil du volume de l'ancienne remise, doit être observé;
 - considérant l'orientation des parcelles et que cette extension n'est pas susceptible de prendre l'ensoleillement du bien mitoyen, et qu'un léger recul d'environ 1,50m, permet uniquement de ne pas prendre la vue du bien mitoyen de droite;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - l'immeuble est implanté en recul, et la zone de recul doit présenter des qualités paysagères;
 - la zone de recul sert uniquement d'accès carrossable vers le parcage (deux emplacements côte à côte) et il y a lieu de restituer une zone paysagère plantée et verdurisée;

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

- limiter la nouvelle extension au profil de construction de l'ancienne remise existante;
 - limiter la terrasse arrière au 1^{er} étage à 60 cm en retrait par rapport au profil de construction du bien mitoyen de droite (n°12) et traiter le solde de cette toiture en toiture végétalisée de type extensive ou proposer un recouvrement de galets, gravier;
 - renoncer aux emplacements de parking et restituer la zone de recul avec un aménagement paysager de qualité;
 - renoncer à la pergola au niveau de la terrasse arrière ;
- 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'aménagements extérieurs et de limitation de profils de construction;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le dépassement du profil de cette nouvelle annexe doit être limité et que la demande doit proposer une solution respectant le droit des tiers en terme de servitudes de vues;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit répondre aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n° 08

Dossier 16-45252-2020 - Enquête n° 213/20

Demandeur : S.R.L. Gerin Romane c/o Madame Romane Gerin

Situation : Avenue du Vossegat, 14

Objet : transformer deux appartements en un et intégrer un centre de kinésithérapie au sein de celui-ci (3 cabinets)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45252-2020 introduite en date du 18/03/2020 par la SRL Gerin Romane c/o Madame Romane Gerin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer deux appartements en un seul et à intégrer un centre de kinésithérapie au sein de celui-ci (3 espaces de consultation) sur le bien sis avenue du Vossegat, 14, appartements n° 37 et n° 38 rez-de-chaussée;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol : "dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant";
- application de la prescription générale n°0.12 §4 du plan régional d'affectation du sol : "La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation qu'à l'une des conditions suivantes : permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif";

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 :

18/03/2020 : dépôt de la demande;

23/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/05/2020 : réception des compléments;

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;

30/09/2020 : 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 25/08/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, comprenant un ensemble d'immeubles à habitations multiples,
- L'immeuble n°14 sur lequel porte la demande :
 - est bâti dans un gabarit R+8, suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°16-23654-1964 (Etrimo),
 - est jumelé à l'immeuble mitoyen et de même typologie sis au n°16;
 - comprend 31 logements, et un programme d'appartements comparable à l'immeuble jumelé;

○ La demande concerne le rez-de-chaussée de l'immeuble :

○ L'appartements n°37 composé d'une chambre;

○ L'appartement n°38 composé de 3 chambres;

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

○ La réunion de deux logements en 1 seul, avec une partie dédiée à l'aménagement d'un équipement du secteur médical (activité de kinesithérapie - comprenant 3 cabinets distincts);

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

○ La demande ne modifie ni le volume ni l'aspect esthétique de l'immeuble,

○ La transformation d'une partie d'un logement en cabinet médical destiné à l'occupant est dispensé de permis d'urbanisme suivant l'article 13 de l'AGRBC du 13/11/2008 modifié le 07/04/2011, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance" qui autorise une superficie de 75 m²;

○ La demande porte ici sur une superficie inférieure à 75m² mais prévoit 3 cabinets distincts, ce qui implique que ceux-ci seront pour majorité exploités par des soignants non occupant;

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

○ Considérant l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS qui admet l'installation d'équipements dans toutes les zones;

○ Considérant l'application de la prescription générale 0.12 §4 du PRAS qui permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;

○ Considérant l'application de la prescription générale 0.12 §3 du PRAS qui permet, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, ce qui est le cas dans la présente demande;

○ Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux, dont la proximité du centre urbain de la Commune et sa densité de population;

○ Considérant qu'un cabinet de kinésithérapie répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public et accueille une activité d'une profession libérale;

○ Considérant que le cabinet s'inscrit au rez-de-chaussée;

○ Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction;

○ Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement;

○ Considérant que dans ces conditions, l'affectation peut s'envisager;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n° 09

Dossier 16-45054-2020 - Enquête n° 211/20

Demandeur : Jean Fonteyn, Notaire Associé SPRL – M. François Fonteyn

Situation : Avenue Hamoir, 14A

Objet : Changer l'affectation d'un logement situé au rez-de-chaussée, en espace pour l'exercice d'une profession libérale)

Nous avons reçu une lettre de Monsieur Jean Fonteyn nous informant qu'il retirait sa demande de permis d'urbanisme n°16-45054-2019 introduite pour le bien situé avenue Hamoir 14A

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n° 10

Dossier 16-45052-2019 - Enquête n° 216/20

Demandeur : Monsieur Abdelkader Ouriaghli

Situation : Avenue Brugmann 591

Objet : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en plusieurs logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45052-2019 introduite en date du 12/12/2019 par Monsieur Abdelkader Ouriaghli;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en plusieurs logements sur le bien sis Avenue Brugmann 591;

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

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 :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de l'article 126§11,2° 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 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;

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 :

12/12/2019 : dépôt de la demande;

05/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/05/2020 : réception des compléments;

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;

30/09/2020 : 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 25/08/2020 et joint à la demande ;

Considérant que l'avis rendu est défavorable, entre autre, en raison d'absence de seconde voie d'évacuation pour certains logements ;

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, comprenant du logement, commerce, équipement;
- L'avenue Brugmann est passante et desservie par 2 lignes de tram (4 et 97);

- A l'origine, la maison est unifamiliale et se développe sur 444 m². Est composée de 3 pièces en enfilade et présente un gabarit R+2+toiture à la mansard;
- La quasi-totalité de la parcelle est construite : seule une petite cour de 6m² offre une aération au rez-de-chaussée;
- Elle accueille en situation existante de droit :
 - Au rez-de-chaussée : un commerce avec un atelier (serrurier) et un garage en fond de parcelle accessible via la propriété voisine de droite;
 - Au 1^{er} étage : les pièces de vie de l'habitation
 - Au 2^{ème} et 3^{ème} étages : les pièces de nuit de l'habitation;
- La façade avant a fait l'objet d'une demande de transformation en 1996 (PU 16-33048-1996) pour la modification de la devanture du rez-de-chaussée.
- Les châssis des étages ont été remplacés sans autorisations préalables et ont perdus de leur authenticité et élégance;

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

- La mise en conformité de la transformation de la maison en immeuble de logements multiples répartis comme suit :
 - Rez-de-chaussée : magasin en partie avant et un logement 1 chambre en partie arrière;
 - 1^{er} étage : 1 studio en partie avant et un studio en partie arrière;
 - 2^{ème} étage : 1 appartement 1 chambre
 - 3^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant;
- La mise en conformité de la construction d'une extension en façade arrière au 2^{ème} étage;
- Le réaménagement de certain appartement en vue d'améliorer le confort de ceux-ci;
- La mise en place d'un pare-vue au droit de la terrasse au 2^{ème} étage;

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

- Bien que la maison ait déjà été fortement transformée au fil du temps, la division excessive de celle-ci engendrerait inévitablement une perte des qualités patrimoniales encore plus importante de celle-ci et ne peut donc pas s'envisager tel que proposé;
- Considérant cependant le plan particulier d'un second plan de circulation verticale, au premier étage, qui scinde la partie avant de la partie arrière et grève de ce fait toute possibilité de connexion horizontale au niveau du 1^{er} étage ;

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

- en matière de programme :
 - Le nombre d'appartements surdensifie de manière excessive cet immeuble qui comprend un rez-de-chaussée commercial et des étages destinés à accueillir un logement de qualité;
 - Les logements proposés sont petits et les aménagements peu qualitatifs. En effet :
 - Au rez-de-chaussée, le studio ne possède qu'une vue sur une petite cour de 6m² et ne présente pas un éclairage suffisant;
 - Au 1^{er} étage, le projet propose de conserver les deux studios impliquant que ces appartements ne soient pas traversants et soient donc mono-orientés, et ce également en raison du second plan de circulation verticale qui distingue la partie avant de la partie arrière;
 - Au 2^{ème} étage : le projet propose de nouveau l'aménagement d'un quatrième studio au sein de ce bel immeuble du siècle dernier;
 - Aux 3^{ème} et 4^{ème} étages : le projet propose d'implanter les pièces de vie sous toit avec pour seule vue droite, une petite fenêtre haute en façade arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le nouveau volume construit au 2^{ème} étage ne déroge pas au RRU en matière de profondeur et de gabarit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet ne propose pas d'amélioration de la situation et ne propose pas de végétaliser la plateforme afin de rendre les vues depuis les appartements vers l'arrière plus agréable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit un local vélo en sous-sol mais difficilement accessible;
 - La maison ne comprend qu'un seul garage, la surdensification de celle-ci risque d'entraîner des problèmes supplémentaires en terme de stationnement et de mobilité;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- La mise en place de pare-vue au droit de la terrasse ne peut pas s'envisager. En effet, ceux-ci rehausse la hauteur du mur mitoyen et entraîne une perte d'ensoleillement pour la propriété de droite;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour 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) :

- Considérant les petites unités peu qualitatives et mono-orientées ;
- Considérant que ces dernières ne disposent d'aucun local commun, ou difficilement accessible ;
- Considérant que la division telle que proposée ne permet pas de rencontrer les dispositions du SIAMU ;
- Il y a dès lors, lieu de limiter le nombre de logements, en tenant compte de la particularité de la circulation au 1^{er} étage, en rattachant par exemple les unités scindées aux logements du rez-de-chaussée ou des combles ;

En ce qui concerne la dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement et le non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parage par logement :

- La surdensification de la parcelle (5 logements) entraîne également une dérogation à cet article, ce qui rend la demande telle que proposée trop importante et impose que le nombre de logements soit diminué;
- D'autant plus que l'espace de stockage des vélos est difficilement accessible, tel que proposé au sous-sol, alors qu'il est possible d'attribuer une partie du commerce pour le stockage des vélos et des poussettes ;

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

- Il y a lieu de remplacer les menuiseries par des châssis reprenant le dessin d'origine afin de retrouver l'élégance de cette belle demeure du début du siècle dernier;

Considérant qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux, il y a lieu de réduire significativement le nombre de logements à un maximum de 3 et que de ce fait, le programme ne peut être maintenu ;

Dès lors, afin de tendre vers le bon aménagement des lieux, bien qu'une division puisse être proposée, en tenant compte de la particularité des circulations au 1^{er} étage, il y a lieu de proposer une division limitant les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, répondre aux dispositions du SIAMU, limiter les terrasses aux étages et veiller au respect du Code Civil en matière de servitudes de vues et proposer des locaux communs de stockage des vélos et poussettes aisément accessibles et de dimensions qualitatives ;

Considérant, par ailleurs, que les menuiseries en façade avant doivent être restituées dans le respect du matériau, des teintes et divisions originelles ;

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 30/09/2020
objet n° 11

Dossier 16-45220-2020 - Enquête n° 207/20

Demandeur : Monsieur et Madame Yariv Menchel et Nathalie Dan

Situation : Avenue du Directoire 46

Objet : isoler la toiture de la maison par l'extérieur, remplacer les menuiseries extérieures et agrandir la terrasse de jardin du côté de la façade Ouest

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45220-2020 introduite, en date du 05/03/2020, par Monsieur et Madame Yariv Menchel et Nathalie Dan;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la toiture de la maison par l'extérieur, à remplacer les menuiseries extérieures, à agrandir la terrasse de jardin du côté de la façade ouest du bien sis avenue du Directoire, 46;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°24 du permis de lotir (PL) n° 256, octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 18/11/1975, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge;

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

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

- l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE);

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

- Plutôt que d'investir dans une évaluation appropriée, Bruxelles-Environnement suggère d'étudier la possibilité de profiter du chantier de rénovation de la toiture pour poser des nichoirs (oiseaux, chauves-souris,..) en façade;
- Bruxelles-Environnement renvoie vers les pages dédiées à ce sujet sur le site de Bruxelles Environnement : <https://environnement.brussels/news/batiments-et-biodiversite-des-fiches-pour-agir-concretement-dans-vos-batiments>

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 permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°D - alignement des toitures
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU - hauteur de toiture;

motif inhérent à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 126, §2, 2°, b du CoBAT);

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 d'observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/03/2020 : dépôt de la demande;

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

29/05/2020 : réception des compléments;

29/05/2020 +1j (10/07/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;

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

30/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 29/07/2020 et émis le 01/09/2020;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé à l'arrière de l'avenue Dolez et de la Vieille rue du Moulin;
- Les maisons d'habitation, formant un ensemble cohérent, y sont implantées en ordre ou semi-ouvert;
- La maison faisant l'objet de la demande est située au bout de l'avenue du Directoire et forme l'angle vers l'avenue Bonaparte;

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

- La demande de permis consiste en l'isolation par l'extérieur de la toiture (technique de 'sarking'), le remplacement de tous les châssis par des châssis en aluminium plus performant, la réfection des façades par un enduit sur isolant, et l'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée (+9,5 m²), du côté de la façade Ouest, à l'entrée de la maison (communication directe avec la cuisine);

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

- L'esthétique générale de la maison est conservée, le niveau de la toiture est rehaussé d'environ 21 cm pour la pose de la nouvelle isolation. Sur l'ensemble des trois maisons accolées, les deux maisons voisines présentent déjà un niveau de faite et de corniche différent (d'environ 20 cm). L'idée est de rehausser le niveau de faite et de corniche d'environ 20 cm également afin d'avoir ce léger décalage identique sur les trois toitures. Le rythme des bandeaux de façade (vitrages - parement) est conservé. De nouveaux stores sont posés (les espaces intérieurs souffrent d'une surchauffe) et intégrés dans le même coloris gris foncé des châssis et de l'enduit;
- Les modifications apportées à la terrasse arrière sont mineures et favorisent l'accès au jardin depuis les espaces de vie;

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

- en matière de programme :
 - l'organisation de la maison unifamiliale est conservée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans le développement des gabarits des constructions voisines;
 - le bien bénéficie d'une visibilité importante de par son implantation sur un angle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet améliore les qualités paysagères des zones de jardins, et qui présentent un aspect quelque peu résiduel du fait de l'implantation de la maison;
 - devant la cuisine, une coursive d'accès permet actuellement d'entrer et sortir par le coulissant vers le jardin. La demande concerne également l'extension de cette coursive en
 - terrasse. Celle-ci serait en bois; son niveau fini est le niveau fini actuel de la coursive. L'emprise ne dépasse pas la limite des 3 mètres de la zone non bâtissable et reste dans la zone de recul du Plan de Lotissement 256. Le dénivelé avec le profil naturel du terrain est inférieur à 50 cm;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - Le projet s'inscrit dans la continuité d'un développement bâti existant, et les espaces de jardins sont réaménagés de manière paysagère, ce qui s'inscrit dans les objectifs de la préservation de la zone Natura 2000 située à proximité;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 126 §11 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir), et le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le plan de lotissement ayant été réalisé en plusieurs phases, la dernière maison (n°50) ayant complété le groupement des 3 maisons a rompu l'alignement des faîtes des deux maisons construites antérieurement. Actuellement, le faîte est donc discontinu, la toiture de la dernière maison étant légèrement plus basse;
 - Dans cette optique, et vu cette discontinuité, il apparaît intéressant et convaincant d'imiter cette légère rupture de hauteur du faîte. De cette manière, l'intervention s'insère dans le contexte et dessine les trois toitures du même groupe de maison en très léger escalier.
 - Techniquement aussi, l'isolation par l'extérieur (dite 'sarking') protège mieux les structure des bâtiment (gîtes), offre une meilleure isolation continue sans points thermiques. Elle est de manière générale plus durable et recommandée;

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 motifs émis ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir et au règlement régional d'urbanisme ;

La dérogation au RRU et la dérogation au Permis de Lotir, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n° 12

Dossier 16-45240-2020 - Enquête n° 217/20

Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas et Marion Burie et Kampmann

Situation : Vieille rue du Moulin 193 bte A

Objet : mettre en conformité une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45240-2020 introduite en date du 12/03/2020 par Monsieur et Madame Nicolas et Marion Burie et Kampmann;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une maison unifamiliale sur le bien sis Vieille rue du Moulin 193 bte A;

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° 57 « QUARTIER ST.-JOB-HAM » approuvé par arrêté royal en date du 21-02-1989 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au règlement régional d'urbanisme :
 - non-respect de l'article 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 » en ce que l'extension arrière dépasse le voisin de droite le plus profond;
 - non-respect de l'article 13 - qui prescrit « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites. » en ce que une partie supérieure à 50% de la zone a été aménagée en terrasse;
- 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° IV 2.2.A.1. profondeur bâtiment principal qui prescrit " La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres (8m pour le volume principal et 4m pour le volume annexe", en ce que le bâtiment fait 15,79m de long;
 - non-respect de l'article n° IV 2.2.A.2 : profondeur du bâtiment annexe et hauteur qui prescrit « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin) » en ce que l'extension présente un étage sous une toiture à versant;
 - non-respect de l'article n°III 2.2 : zone de recul non verdurisée qui prescrit « Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure. Afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur (non plantées en engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle et moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestres et Echevins. »
 - non-respect de l'article n° IV 4.2.1 : matériaux qui prescrit « Les châssis et portes doivent être en bois » en ce que les menuiseries ont été remplacées par des menuiseries en PVC;

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 :

12/03/2020 : dépôt de la demande;

23/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/05/2020: réception des compléments;

29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

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 résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue est bâtie de maisons mitoyennes, implantées majoritairement à l'alignement,
- La maison faisant l'objet de la demande fait partie d'un groupe de 6 maisons implantées en recul par rapport à l'alignement;
- La maison n°193A sur laquelle porte la demande est une maison à 2 façades dont le jardin est orienté au Sud et est fortement enclavé entre les différentes parcelles atypiques de cette zone et s'implante un niveau plus bas que les pièces de vies;
- La maison date du début du siècle dernier et a fait l'objet de nombreuses extensions et transformations sans autorisations préalables;
- La note explicative reprend les diverses modifications faites depuis 1965 et joins également les vues depuis « bruciel » et ortho plans lié à la parcelle;
- ⊖ Le seul permis retrouvé aux archives date de 1965 (PU n°16-24378-1965-agrandissement) et montre le volume principal et sa toiture à deux versants;
- En 1977, les deux étages accordés au permis de 1965 sont étendus vers l'arrière avec une toiture plate;
- La terrasse arrière sur la cave en contre-bas du jardin est clairement lisible dans la photo aérienne de 1996 mais date probablement d'avant (1977);
- Toutes les modifications volumétriques et les dérogations y afférentes sont probablement antérieures à 2004 d'après Bruciel;

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

- La mise en conformité de l'ensemble de la maison :
 - L'abattage d'arbres à hautes tiges dans la zone de recul;
 - La modification de la couleur de la façade (de jaune à blanc);
 - La modification des châssis en façade rue (PVC gris moyens avec croisillons);
 - La rehausse de la toiture sur la partie à toiture plate en façade arrière;
 - La construction d'une annexe arrière;
 - L'aménagement de terrasses de grandes superficies en zone de jardin;
- La demande de modification de la zone de recul (verdurisation de 50% de la zone) de manière à supprimer la dérogation;

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

- Vu la particularité de la parcelle et des parcelles mitoyennes, les modifications apportées au volume en façade arrière sont légions dans cette zone et peuvent éventuellement s'envisager;

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

- en matière de programme :
 - Le programme de maison unifamiliale est conservé;
- en matière de gabarit et d'implantation :
 - Il apparait que les travaux d'extensions réalisés sans autorisation datent d'avant l'entrée en vigueur du Plan Particulier d'Aménagement du Sol de 1985 et sont conformes à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés;
 - En effet, le Règlement de la Bâtisse limitait la profondeur du bâtiment à 20m et au ¾ de la profondeur de la parcelle (titre IV) : l'ensemble fait 15,79m de long et la propriété conserve une grande surface d'espace extérieur (fortement imperméabilisée);
 - Le volume arrière dépasse de 2,36m le profil du voisin de droite mais suit la même pente de toiture; la prise de lumière est donc limitée et cette situation existe depuis de nombreuses années et peut donc être conservée;
 - Le volume dépasse largement le voisin de gauche mais vu l'orientation des parcelles, celui-ci ne porte pas préjudice à l'ensoleillement de ce voisin et peut être conservé;

- Les volumes rajoutés en 1977 s'inscrivent dans le contexte particulier de ce quartier fortement construit en intérieur d'îlot et ayant subi de multiples transformations au sein de chaque parcelle, ceux-ci peuvent être conservés en état;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La grande terrasse en bois ne peut s'envisager telle que mise en œuvre, en effet celle-ci recouvre plus de 50% la superficie de l'espace extérieur, ce qui excessif et ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - En effet, il y a lieu de prévoir une zone en pleine terre au sein de celle-ci afin de retrouver davantage de perméabilité et d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot;
- quant aux autres aspects propres à la demande et en particulier à la dérogation au Règlement de la bâtisse:
 - La demande déroge au Règlement de la bâtisse en ce qui concerne les hauteurs sous plafonds des locaux habitables (Titre V) qui précise que la hauteur minimum est fixée à 2,80m pour les locaux du rez-de-chaussée et à 2,60m pour les locaux situés aux étages :
 - Au rez-de-chaussée, seule la cuisine est inférieure à la hauteur réglementaire (2,50m) : celle-ci est ouverte sur le séjour et se conforme aux normes d'habitabilité actuelles et présente donc des qualités suffisantes pour être conservée en état;
 - La hauteur sous plafond des chambres aux étages (2,24m) peut être conservée. En effet, celles-ci présentent des dimensions agréables et la hauteur sous-plafond au sein du volume principal date de la construction de la maison. Les extensions arrières et leurs hauteurs découlent de la situation préexistante;
 - Cette dérogation peut dès lors être accordée;

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

En ce qui concerne la demande de dérogation suivante au règlement régional d'urbanisme (RRU) : non-respect de l'article 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 » en ce que l'extension arrière dépasse le voisin de droite le plus profond :

- Cette dérogation n'est pas d'application du fait que ces travaux ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du RRU et ne déroge pas aux règlements en vigueur à la date de réalisation de ces travaux;

En ce qui concerne la demande de dérogation suivante au règlement régional d'urbanisme : non-respect de l'article 13 – qui prescrit « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites. » en ce que une partie supérieure à 50% de la zone a été aménagée en terrasse :

- Cette dérogation n'est pas d'application du fait que ces travaux ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du RRU et ne déroge pas aux règlements en vigueur à la date de réalisation de ces travaux;

En ce qui concerne la demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n° IV 2.2.A.1. profondeur bâtiment principal qui prescrit " La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres (8m pour le volume principal et 4m pour le volume annexe", en ce que le bâtiment fait 15.79m de long :

- Cette dérogation n'est pas d'application du fait que ces travaux ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du RRU et ne déroge pas aux règlements en vigueur à la date de réalisation de ces travaux;

En ce qui concerne la demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n° IV 2.2.A.2 : profondeur du bâtiment annexe et hauteur qui prescrit « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin) » en ce que l'extension présente un étage sous une toiture à versant :

- Cette dérogation n'est pas d'application du fait que ces travaux ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du RRU et ne déroge pas aux règlements en vigueur à la date de réalisation de ces travaux;

En ce qui concerne la demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°III 2.2 : zone de recul non verdurisée qui prescrit « Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure. Afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur (non plantées et engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle et moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. »

- La demande prévoit une restitution partielle de la zone plantée et ce afin de maintenir la possibilité de parage;
- Cependant, considérant que les zones de recul ne peuvent être utilisées comme emplacements de parking, d'autant plus que l'habitation existante ne comporte aucun garage;
- Il y a lieu d'améliorer d'avantage la verdurisation de la zone de recul et d'en limiter l'accès au parage;

En ce qui concerne la demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n° IV 4.2.1 : matériaux qui prescrit « Les châssis et portes doivent être en bois » en ce que les menuiseries ont été remplacées par des menuiseries en PVC :

- La façade a été modifiée sans autorisation (date inconnue) mais celle-ci conserve le charme des maisons ouvrières typiques de cette zone;
- L'ensemble est cohérent et peut être conservé;

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

- Supprimer la partie de terrasse au droit de l'habitation, hors emprise des caves et restituer une zone en pleine terre et y proposer un aménagement paysager ;
- Proposer une zone de recul entièrement verdurisée et en pleine terre, hors cheminement d'accès piéton vers l'habitation et prolonger le muret au droit de la zone plantée, entre la zone de recul et la voirie ;

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'elle ne concerne que l'espace extérieur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents doivent être modifiés;

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 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 qu'en ce qui concerne la mise en conformité et l'amélioration de la perméabilité de la zone de jardin et de la zone de recul :

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 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

La dérogation au Règlement Général de la bâtisse de l'agglomération de Bruxelles (arrêté royal du 21 mars 1975), article n°16, et la dérogation à l'article n° IV.4.2.1. (matériaux) du PPAS sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n° 13

Dossier 16-45071-2019 - Enquête n° 206/20

Demandeur : Monsieur Minh Do

Situation : Chaussée de Waterloo 889

Objet : transformer et étendre un immeuble mixte de commerce et de logement, avec ajout d'1 unité d'habitation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45071-2019 introduite en date du 19/12/2019, par Monsieur Minh Do;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un immeuble mixte de commerce et de logement, avec ajout d'une unité d'habitation sur le bien sis chaussée de Waterloo, 889;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD - AR du 15/04/1988, et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU - profondeur d'une construction mitoyenne;

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 le motif suivant - motif inhérent à la protection du patrimoine :

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

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 d'observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/12/2019 : dépôt de la demande;

20/02/2020: réception des compléments;

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

14/05/2020 : réception des compléments;

14/05/2020 +1j (29/06/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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;

30/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/09/2020;

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 apparaître ce qui suit :

- La particularité de la parcelle du projet est qu'elle est située quasiment à l'angle de l'avenue René Gobert et de la chaussée de Waterloo.
- Les deux immeubles mitoyens, à savoir le n°887 de la chaussée de Waterloo qui forme le même volume avec le n°2 de l'avenue René Gobert (parcelle cadastrée n°150F, au Nord) et le n°4 de l'avenue René Gobert (à l'Ouest) ont un gabarit largement supérieur (R+3) au bâtiment existant (R+1+T).
- Ces deux biens mitoyens aveugles enclavent donc fortement la parcelle, et d'autant plus que la profondeur de l'immeuble sis au n°4 s'étend, à l'Ouest, sur plus de la moitié de la limite arrière de la parcelle sur laquelle porte la demande;
- Sur le tiers central de la profondeur de l'immeuble n°2 se trouve un aéra sur lequel chaque niveau présente des fenêtres. Cet aéra fait face, sur la majeure partie de sa profondeur, à l'héberge en mitoyenneté du pignon du n°889 de la chaussée de Waterloo, objet de la demande;

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

- La présente demande porte sur la transformation d'un immeuble mixte (rez-de-chaussée et 1^{er} étage en commerce du secteur HoReCa - restaurant - et un logement dans les combles) en un immeuble mixte (maintien d'affectation du rez-de-chaussée commercial et deux logements aux étages) et prévoit donc la suppression de l'affectation commerciale du 1^{er} étage;
- Le projet prévoit la rénovation du restaurant au rez-de-chaussée en aménageant un jardin d'hiver d'agrément - non accessible au public - par une suppression partielle de la toiture, permettant ainsi d'amener de la lumière naturelle en fond de parcelle. Ce jardin d'hiver est situé sur la partie de la mitoyenneté la plus dégagée. Les deux caves en sous-sol sont exclusivement à usage commercial et sont maintenues en état (dont les voûtes existantes);
- L'accès aux logements est privatisé (ce qui n'est pas le cas en situation existante) et se fait via un large escalier muni d'une goulotte facilitant le transport des vélos (le local vélos étant situé au 1^{er} étage). Cet accès est confortable et présente plus d'aisance que ce que l'on trouve comme configuration habituelle dans les transformations d'immeubles où le local vélo est généralement situé en sous-sol et dont la largeur de la cage d'escalier est relativement étroite;
- Deux logements, de type duplex et triplex, sont aménagés aux étages et sont de type traversant car tous les deux donnent sur la façade à front de chaussée, au 1^{er} étage;
- Le logement en duplex s'inscrit dans le volume principal au 1^{er} étage et dans les combles;
- Le logement en triplex est aménagé au 1^{er} étage du bâtiment principal et dans la construction de l'extension située le long des deux murs mitoyens aveugles. Un petit volume (limité sous le niveau de la corniche arrière du bâtiment principal) relie ces deux volumes. En outre, ce volume est implanté en retrait de 2,16m du mitoyen n°887 afin de ne pas enclaver davantage l'aéra précité et la cage d'escalier de l'immeuble du n°887;

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

- Le projet vise à répondre au mieux aux caractéristiques du lieu (implantation, bâtiments avoisinants, orientation de la parcelle, caractéristiques patrimoniales, ...) en maintenant le restaurant uniquement au rez-de-chaussée (en liseré commercial) et en y aménageant deux logements de qualité qui répondent aux normes d'habitabilité et de sécurité (ce qui n'est pas le cas dans la situation existante) tout en offrant de petits espaces extérieurs pour ces logements (en zone mixte);

Considérant qu'au regard du contexte règlementaire, la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Contexte du PRAS :
 - Suivant le PRAS, la parcelle est située en zone mixte en liseré commercial;
 - Le projet répond aux prescriptions littérales du PRAS en ce qu'il consiste à rénover le restaurant au rez-de-chaussée (en supprimant l'affectation HoReCa au 1^{er} étage) et à aménager, aux étages, deux logements bénéficiant d'un accès distinct;
- Contexte du PPA n°51 - quartier « Floride – Langeveld » :
 - Le terrain se situe dans la zone du PPA n°51 quartier « Floride - Langeveld » datant de 1987, zone 0.4 « zones d'habitat avec front commercial »;
 - Selon les prescriptions :
 - Destination : « Cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces (...) ». Le projet répond à cette prescription par le maintien du commerce HoReCa (situation

de droit) au rez-de-chaussée et prévoit l'aménagement de deux logements aux étages et en extension arrière. Etant donné ces deux types de fonction, le projet prévoit en outre des mesures acoustiques particulières afin de limiter au maximum les nuisances éventuelles;

- **Implantation** : « *Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiqué au plan en nombre de mètres. La profondeur minimum des constructions principales, est égale à la profondeur maximum de 3 mètres.* ». Il est à noter que la profondeur maximum de la construction principale concernant cette parcelle est de 15 m. Le projet s'inscrit dans le gabarit de la construction principale de la parcelle étant donné que la construction a une profondeur de 13,97 m pour la construction la plus profonde;
- **Gabarit** : « *Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiquées au plan. Cette indication informe du nombre de niveaux imposés. Seul, un niveau de moins peut être autorisé.* » Il est à noter que la hauteur imposée est de 4 niveaux. « *Les demandes de permis de bâtir indiqueront de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches, joindre les cheminées,...* ». Le projet répond à cette prescription en ce que la construction de l'extension (située dans le volume de construction principale) comprend 4 niveaux et qu'elle est accolée sur les mitoyens aveugles (qui ont une hauteur actuelle de 15,13 m (pour le n°887) et 12,57 m (pour le n°4 de l'av. R. Gobert) par rapport au niveau de référence (niv. rez));
- **Aspects et matériaux** : « *Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peinte dans des tons clairs. Ceci est valable pour toute façade ou partie de façade latérale ou arrière qui serait visible des artères. (...) A la demande de permis de bâtir, sera jointe l'étude détaillée des dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches.*». En ce qui concerne le revêtement de façade, le projet prévoit de maintenir la façade à front de chaussée telle qu'existante (en situation de droit). Le revêtement de façade de la nouvelle construction est prévu en enduit de ton clair. La construction de l'extension s'appuie sur les mitoyens aveugles, tel que décrit au paragraphe précédent;

○ **Contexte au RRU :**

- Comme précisé ci - avant, le projet ne déroge pas au PPAS n°51 puisqu'il s'inscrit dans le gabarit de construction principale.
- Cependant, ce gabarit déroge au RRU, Titre 1, section 1, article 4 « profondeur », en ce que la profondeur maximale hors sol de la construction dépasse une profondeur égale aux trois-quarts de la profondeur du terrain. En situation de droit, il est à noter que le permis d'urbanisme octroyé en 1962 dépassait déjà, avant la lettre, cette proportion qui allait devenir une prescription réglementaire. En situation existante-de fait, la toiture du haut rez couvre l'ensemble de la parcelle. Toutefois, comme le montrent les orthophotoplans, on constate que cette toiture existait déjà en 1987, avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol n°51;
- Cependant, le projet prévoit la suppression partielle de la toiture au niveau du commerce, dans la partie du mitoyen la plus « ouverte » par l'aménagement d'un jardin d'hiver (non accessible au public) servant d'agrément décoratif et permettant d'apporter une lumière naturelle en fond de restaurant;

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

○ **en matière de programme :**

- le projet conserve la mixité des affectations au sein de l'immeuble et prévoit une réduction du commerce au niveau du rez-de-chaussée afin de conserver la continuité des logements aux étages dans les perspectives de cet axe structurant;

○ **en matière d'implantation et de gabarit :**

- en ce qui concerne le rez-de-chaussée commercial, le projet propose une dé-densification du bâti au profit d'un apport d'éclairage naturel vers l'arrière du bâtiment et l'aménagement d'un jardin paysager contemplatif en cohérence avec les options qualitatives du projet;

- en ce qui concerne l'extension principale à l'arrière du bâtiment, le projet tire parti d'un important mur pignon et réduit, de ce fait, le déséquilibre volumétrique de la situation existante, au profit du développement de logements qualitatifs;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose de dégager un espace paysager à l'arrière du restaurant, et à l'échelle de la parcelle, ce qui est à encourager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien ne dispose pas de garages privatifs pour voitures, mais encourage l'usage des modes de déplacement actifs en aménageant un vaste local pour vélos pour les logements au 1^{er} étage et accessible par un large escalier muni d'une goulotte ce qui en facilite l'usage;
 - le quartier, proche des commerces et équipements, est bien desservi en transports en commun et compte des stations de type « Villo ! » et « Cambio » à proximité;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les installations techniques existantes sont maintenues;

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), et à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet s'inscrit dans le prescrit du plan particulier d'affectation du sol qui a visé les objectifs de bon aménagement des lieux pour cette partie de la chaussée, et notamment en matière d'emprise des fonctions de mixité en intérieur d'îlot (îlot 12 - zone d'atelier avec 80% maximum d'emprise au sol des constructions qui couvre le fond de parcelle concernée par la demande, du côté où est projeté le jardin qualitatif);
 - Les nouvelles constructions s'inscrivent de manière judicieuse et articulée à l'arrière de l'immeuble existant et s'implantent principalement le long d'un important mur pignon peu qualitatif et limitant les développements qualitatifs de logements. De cette manière, ces unités d'habitation peuvent bénéficier d'une typologie traversante, tout en observant des espaces extérieurs qualitatifs et non impactants pour le voisinage;
 - De par la végétalisation des toitures, mais également de par la dé-densification du rez-de-chaussée commercial par la création du jardin contemplatif, le projet améliore les qualités bâties et paysagères de cet intérieur d'îlot et plus particulièrement de cette parcelle proche de l'angle formé avec l'avenue René Gobert;

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. 207 §1.a)4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural depuis 2016. Dans les archives communales, on trouve les éléments suivants :
 - La transformation de la façade en 1922 (dont les ouvertures de baies du rez-de-chaussée ne correspondent pas à la situation existante de droit);
 - La transformation de la façade telle qu'elle existe actuellement en 1951;
 - L'agrandissement des bâtiments annexes en 1962.
 - Cependant, ce bâtiment fait partie du hameau Langheveltdt, et les éléments définis comme remarquable sont : la façade à rue et la charpente de toiture;
 - En effet, l'intérieur du bâtiment (surtout au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) a fait l'objet, au fil des ans, de nombreuses transformations;
 - Il est à noter également que ce bâtiment n'a pas été repris comme immeuble remarquable au PPAS n°51;
 - Toutefois, le projet respecte les caractéristiques patrimoniales restantes du bâtiment, en ce que :
 - Il conserve les voutes au sous-sol (maintien des caves pour la fonction HoReCa afin de ne pas devoir modifier les voûtes existantes);
 - Il conserve majoritairement l'ensemble de la façade à rue telle qu'existante. La seule modification prévue est le changement de la double porte (ancien garage) par un châssis

fixe en bois (muni d'une imposte inférieure reprenant les caractéristiques des autres baies de fenêtres.);

- Il conserve la charpente au niveau des combles et les mesures d'isolation pour répondre aux exigences de la PEB seront réalisées entre les chevrons et par-dessus la structure afin que les fermes de charpente soient apparentes. Il est à noter également que les combles seront aménagés en un seul espace (cuisine, salle à manger, séjour) et donc démunis de cloisons, constituant ainsi une amélioration au regard de la situation existante. Afin d'amener de la lumière naturelle dans cet espace, le projet prévoit des fenêtres de toit qui seront placées entre les structures maintenues. Cependant le nombre et la disposition des fenêtres altèrent la lecture de la structure et les proportions de pleins et de vides. Une dérogation limitée aux normes minimales d'habitabilité en matière d'apport d'éclairage naturel peut s'envisager, car compensé par les dégagements volumétriques des espaces ;
- Une fenêtre existante figure dans le pignon de droite. Elle témoigne de cette première urbanisation et est à conserver et à intégrer dans le projet ;

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

- Limiter le nombre de fenêtres de toiture au niveau du versant avant, à une rangée, quitte à agrandir leurs proportions ;
- Maintenir la fenêtre existante dans le pignon (niveau sous toiture) et l'intégrer dans la composition spatiale des espaces de vie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent de conserver davantage les particularités patrimoniales de la maison avant ;
- 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;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, article n°4, et au Titre II, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n°14

Dossier 16-45067-2019 - Enquête n° 218/20

Demandeur : Monsieur Pierre-Yves Van Haute et Madame Koraline de Baere de Clercq

Situation : Rue Général Lotz, 100

**Objet : régulariser la démolition d'une maison unifamiliale (en cours de chantier)
et modifier le permis n°16-44141-2018**

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une date ultérieure ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n°15

Dossier 16-45098-2019 - Enquête n° 212/20

Demandeur : Monsieur Jacques Wygodski

Situation : Chaussée de Waterloo, 746

Objet : transformer un immeuble mitoyen en 4 logements et conserver le rez-de-chaussée commercial existant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45098-2019 introduite en date du 31/12/2019 par Monsieur Jacques Wygodski;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble mitoyen en 4 logements et à conserver le rez-de-chaussée commercial existant sur le bien sis chaussée de Waterloo, 746;

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

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 :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°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 le rez-de-jardin dépasse largement le profil du voisin de gauche le moins profond et le rez-de-chaussée s'aligne sur l'immeuble voisin de droite le plus profond mais ne prévoit pas un recul de 3 m latéralement par rapport à la mitoyenneté de gauche;
- application de l'article 126§11,2° 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;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

31/12/2019 : dépôt de la demande;

07/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/06/2020 : réception des compléments;

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;

30/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 07/09/2020 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par (construction en ordre fermé) l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

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

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

Quant à la présente demande :

La demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. En effet, les eaux pluviales de l'extension (ou une autre surface en compensation) doivent être temporisées avant rejet à l'égout. Il s'indique donc de raccorder une surface de 58 m² en projection horizontale à une citerne de 2.000 litres dont le trop-plein est temporisé dans un bassin d'orage de même contenance avant rejet à l'égout via un ajutage de 25 mm de

diamètre. Les fonctions citerne et rétention temporaires peuvent être combinées dans un même ouvrage conçu à cet effet.

Contacts utiles : Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLE; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/07/2020 ;

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

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu ancien, dense, continu et hybride, formé d'immeubles de typologies variées en raison des différentes périodes de construction qui se sont succédées le long de cet axe structurant d'entrée de ville;
- Il comporte notamment des immeubles plus récents à caractère mixte de commerce ou d'activités productives et de logement;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo se caractérise par un important noyau commercial dans lequel se situe le bien n°746 faisant l'objet de la demande;
- L'immeuble date du début du siècle dernier. Il présente un gabarit R+3 et sa façade avant a fait l'objet d'un permis (PU 16-13009-1946) pour les modifications apportées au rez-de-chaussée. Il apparaît que la porte d'entrée a été remplacée sans autorisation; les châssis aux étages correspondent à ce dernier permis;
- Un groupe de ventilation est visible également sur la façade avant;
- Le bien se compose comme suit en situation existante de droit :
 - au rez-de-jardin (sous-sol) : cave et terrasse couverte en partie arrière;
 - au rez-de-chaussée : surface commerciale;
 - au 1^{er} étages : espaces de vie du logement avec véranda et terrasse en façade arrière;
 - au 2^{ème} étage : espaces de nuit du logement;
- L'immeuble mitoyen de droite présente un gabarit nettement supérieur tant en hauteur qu'en profondeur;

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

- La conservation d'une partie du rez-de-chaussée commercial;
- La division de l'immeuble en 4 unités réparties comme suit :
 - Rez-de-jardin et rez-de-chaussée en duplex : appartement à 2 chambres;
 - 1^{er} étage : appartement à 2 chambres;
 - 2^{ème} étage : appartement à 2 chambres;
 - 3^{ème} étage : appartement à 2 chambres;
- La création d'annexe en façade arrière de manière à étendre le rez-de-jardin jusqu'au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et la création de patio intérieur;
- La mise en place d'une porte d'entrée de l'immeuble en bois (porte ancienne disparue);

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

en matière de programme :

- Le respect d'un immeuble mixte s'inscrit dans ce noyau commercial de quartier très dynamique et répond au bon aménagement des lieux en ce qui concerne le programme général;
- Le projet propose l'aménagement de logements spacieux et de qualité au sein de cet immeuble en offrant, d'ailleurs, l'accès au jardin pour le logement se développant en duplex;
- La densification du nombre de logements engendre une importante dérogation au RRU en matière de profondeur de bâtisse, ce qui ne peut se concevoir pour une raison de jonction au jardin ;

en matière d'implantation et de gabarit :

- L'extension proposée au rez-de-jardin (sous-sol) permet d'offrir un bel espace en contact avec le jardin pour un appartement 2 chambres et de ce fait de relier le jardin à une habitation. Toutefois, ces options du projet engendrent un déploiement volumétrique très important alors que le logement proposé ne dispose que de 2 chambres à coucher ;

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

- Le projet prévoit des toitures végétalisées pour l'ensemble des plateformes;
- La parcelle conserve un taux d'imperméabilité de 52%, ce qui est discutable dans cette zone géographique urbaine;
- Les logements supérieurs disposent de peu ou pas d'espaces extérieurs, ce qui n'est pas à favoriser ;

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

- Le bien ne dispose pas de garage privatif pour voitures ;

- Le projet prévoit un local pour vélos et poussettes qui est accessible directement depuis le hall d'entrée mais dont la superficie n'est pas suffisante par rapport aux nombres de logements et d'habitants : il y a lieu d'agrandir l'espace dédié aux 2 roues;

en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- La demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux de pluie. En effet, les eaux pluviales de l'extension (ou une autre surface en compensation) doivent être temporisées avant rejet à l'égout ;
- Il s'indique donc de raccorder une surface de 58 m² en projection horizontale à une citerne de 2.000 litres dont le trop-plein est temporisé dans un bassin d'orage de même contenance avant rejet à l'égout via un ajutage de 25 mm de diamètre.
- Les fonctions de citerne et de rétention temporaires peuvent être combinées dans un même ouvrage conçu à cet effet.

quant aux autres aspects propres à la demande :

- Le projet améliore l'esthétique de la façade :
 - en supprimant le groupe de ventilation,
 - en offrant des devantures commerciales sobres et élégantes,
- le projet conserve toutefois la double porte vitrée qui n'est pas d'origine, ce qui n'est pas à soutenir ;
- le projet opte pour des cloisonnements importants dans les espaces du 1^{er} étage qui sont à préserver en matière de caractéristiques patrimoniales ;

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) :

- Les extensions ne nécessitent pas de rehausse de murs mitoyens, mais engendrent un déploiement très important dans le jardin, ce qui est à éviter ;
- Elles permettent d'offrir un logement en contact avec le jardin de ville, mais ce au détriment des aménagements du reste de la maison ;
- Celles-ci s'implantent dans le prolongement du profil du bâtiment mitoyen de droite, mais demeurent importantes vis-à-vis de la maison voisine de gauche ;

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) :

- L'ensemble de l'immeuble reste principalement affecté à du logement, mais engendre d'importantes dérogations au RRU en vue de justifier la densification du nombre de logements, ce qui est à limiter ;

En ce qui concerne la dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement et le non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parcage par logement :

- Considérant la zone géographique de la demande (quartier Bascule) et la proximité de nombreux transports en commun, cette dérogation peut s'envisager moyennant l'aménagement d'un local vélos/poussettes d'une superficie bien plus importante que ce qui est proposé ;

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

- Limiter de manière significative la dérogation au RRU en matière de profondeur ;
- Revoir un accès privatif au jardin depuis le logement inférieur devant comprendre 3 chambres à coucher au moins, en réduisant le développement volumétrique de l'extension, quitte à envisager un accès indifférencié au jardin pour l'ensemble des logements par le sous-sol et à revoir le programme du nombre de logements en conséquence ;
- aménager un local vélos/poussettes d'une superficie plus généreuse et localisé au rez-de-chaussée ;
- revoir les aménagements du logement du 1^{er} étage en préservant la lecture des spécificités patrimoniales des espaces d'origine ;
- prévoir une porte d'entrée de l'immeuble plus respectueuse de ses caractéristiques patrimoniales d'origine ;
- se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie : de raccorder une surface de 58 m² en projection horizontale à une citerne de 2.000 litres dont le trop-plein est temporisé dans un bassin d'orage de même contenance avant rejet à l'égout via un ajutage de 25 mm de diamètre. Les fonctions citerne et rétention temporaires peuvent être combinées dans un même ouvrage conçu à cet effet;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options principales du projet peuvent être maintenues dans une certaine mesure ;

- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'ampleur des dérogations doit être significativement réduite ;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 30/09/2020
objet n° 16

Dossier 16-45229-2020 - Enquête n° 188/20

Demandeur : Madame Corinne Serehen-Amar

Situation : Avenue de l'Echevinage, 16

Objet : mettre en conformité une extension arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45229-2020 introduite en date du 09/03/2020 par Madame Corinne Serehen-Amar;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une extension arrière construite sur le bien sis avenue de l'Echevinage, 16;

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;

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 :

- 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 "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 l'extension dépasse au niveau du bel-étage la profondeur du voisin le plus profond;
 - non-respect de l'article n°6-toiturer qui prescrit « Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. 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 toiture de l'extension dépasse la profondeur maximale autorisée à l'article 4 et par conséquent déroge à l'article 6;

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 23/06/2020 au 07/07/2020 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 :

09/03/2020 : dépôt de la demande;

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

07/05/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure, à savoir la CRMS;

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;

23/06/2020 au 07/07/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté à la séance du 30 septembre 2020 dans l'attente d'une visite des lieux;

24/09/2020 : Visite du bien par les membres de la Commission de Concertation et de la CRMS ;

30/09/2020 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

- l'avis défavorable de la CRMS sollicité en date du 07/05/2020 et émis le 18/06/2020;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- L'avenue de l'Echevinage est composée de gabarits variables (maisons unifamiliales et immeubles à appartements multiples);
- La maison faisant l'objet de la demande, sise au n°16 et bâtiment remarquable datant de 1935, est l'œuvre de l'architecte Delville et est reprise à l'inventaire du patrimoine;
- La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + bel étage +1 + étage en recul;
- Le relief du terrain est fortement marqué longitudinalement, le jardin étant 2 niveaux plus haut que l'avenue;
- La façade avant est orientée au Sud;
- Les deux biens qui lui sont mitoyens présentent des gabarits supérieurs en hauteur;
- En profondeur, le bâtiment mitoyen de gauche présente une grande profondeur et des murs de jardins importants et profonds; le bâtiment mitoyen de droite est affectée en maison de repos et est moins profond que la maison faisant l'objet de la demande;

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

- La mise en conformité de la construction d'une extension en façade arrière implantée au niveau du bel étage en lieu place d'anciennes extensions quelque peu moins profondes;
- L'agrandissement de la profondeur de la terrasse et la création d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin;

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

- L'extension réalisée présente une grande plateforme en revêtement asphaltique disgracieuse et fortement visible depuis les étages et depuis les propriétés voisines;

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

En ce qui concerne les dérogations à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :

- L'extension courbe réalisée dépasse de 1,50 m la profondeur du voisin de gauche en proposant un recul de 1 m latéralement et la toiture construite comme une galette débordante dépasse de 1,90 m la profondeur de l'immeuble voisin de gauche et de 1,30 m la profondeur de celui voisin à droite;
- Considérant la configuration particulière des lieux, considérant l'existence du mur de jardin de gauche, considérant l'orientation du terrain, l'extension réalisée n'a pas entraîné de rehausse en mitoyenneté et n'entraîne aucun préjudice en matière d'ensoleillement sur les propriétés mitoyennes;
- L'extension arrière a contribué à la réunification de deux annexes dans un souci de contribuer à la cohérence spatiale de l'ensemble, notamment par le travail des proportions de baies et d'un vitrage courbe ;
- Néanmoins l'expression architecturale de cette extension n'a pas poussé la réflexion assez loin dans un souci de proposer un projet global en matière de respect des caractéristiques architecturales, patrimoniales et esthétiques de la composition de l'architecte Delville ;
- Bien que les dérogations soient acceptables, il y a lieu de tenir compte de l'avis de la CRMS et de retrouver les qualités d'origine de l'aménagement en façade arrière, tout en intégrant l'extension réalisée ;
- L'agrandissement limité de la profondeur de la terrasse et l'accès au jardin peuvent être conservé;

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 et l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- Façade arrière :
 - Elle se caractérise par un décrochement au droit du bel-étage. A l'origine, l'espace réservé à la cuisine était « plus saillant» et la salle en manger donnait sur une terrasse. L'accès à celle-ci était apparemment possible par la cuisine et l'office, la salle à manger était équipée d'un grand châssis à guillotine visible sur une photo d'archive;
 - L'extension courbe vitrée sous une toiture plate datant de 2005-2006 (qui fait l'objet de la présente demande de mise en conformité) remanie en profondeur la façade arrière. Les

montants de la verrière et les châssis sont en aluminium blanc. Le retour de mur au rez-de-chaussée est en briques apparentes. La toiture est en structure bois composée d'un revêtement bitumineux et d'une grande planche de rive claire;

- En comparant avec les documents graphiques joints au dossier (cf. situation probable d'origine-1935 et de droit-1989), il apparaît qu'au droit du bel-étage, plusieurs extensions sont déjà vraisemblablement intervenues dans l'histoire du bâtiment entre 1935 et 1989 : - Au droit de la cuisine : 1 travée de plus dans la profondeur; - Au droit de la salle à manger : idem + agrandissement de la baie pour relier ce lieu à une véranda. Il semble y avoir une verrière plus importante en façade arrière dans les années 1996. Il s'agit apparemment de la situation à laquelle le demandeur fait référence dans la situation de droit datant de 1989;
- La comparaison entre la situation de fait (2005-2006) et la situation de droit (1989) permet de visualiser que l'extension en façade arrière au droit du bel-étage s'est encore davantage étendue. Elle se caractérise par un traitement de la façade avec une paroi courbe dans le prolongement de la cuisine et de l'office. Elle se marque en élévation par la mise en œuvre de grandes parois vitrées aux profilés épais, d'un bandeau très imposant et surmonté d'un lanterneau peu intégré;
- Intérieur :
 - A l'intérieur, plusieurs démolitions et modifications de cloisons ont été entreprises sur les espaces situés à l'arrière de l'habitation. L'organisation du plan en 1989 permet encore de percevoir la lisibilité et la limpidité du plan de 1935 soulignées par Flouquet, malgré l'adaptation de la cuisine et la présence de la véranda. Les interventions de 2005-2006 ont par contre été beaucoup plus lourdes et ont complètement effacé les lignes de force de la composition originelle;
 - Après examen de l'évolution du bâti, la CRMS regrette que les travaux réalisés en 2005-2006 aient entraîné une perte irréversible et dommageable de certaines des qualités intrinsèques de la maison. Bien que légèrement étendu en 1989, le plan avait néanmoins su conserver une parfaite lisibilité de la composition d'origine, ce qui n'est partiellement plus le cas. La vente de ce bien devrait donc être l'occasion d'un retour à sa modénature moderniste d'origine plutôt que la régularisation de remaniements irréversibles et inappropriés eu égard aux lignes pures de la construction;
 - La Commission Royale des Monuments et Sites émet dès alors un avis défavorable à la demande de régularisation des interventions de 2005-2006;

Considérant que les vitrages de l'extension faisant l'objet de la présente demande sont teintés et que les châssis présentent des montants et un encadrement dont l'épaisseur ne cadre pas avec l'esthétique moderniste des châssis anciens, il y a lieu d'assurer une plus grande harmonie à l'occasion du prochain changement des menuiseries ;

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

- Réduire de manière significative l'épaisseur du bandeau de la couverture de toiture de l'extension réalisée entre 2005 et 2006 ;
 - Revoir l'expression architecturale du lanterneau en l'intégrant davantage à la toiture de l'extension ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements réalisés et projetés peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
 - d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son cadre paysager et bâti, et dans un meilleur respect des qualités patrimoniales de la maison ;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aspects patrimoniaux que revêt le bâtiment seront davantage respectés;

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 30/09/2020/2020
objet n° 17

Dossier 16-45077-2019 - Enquête n° 165/2020

Demandeur : Chantecler Development SRL - Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck

Situation : Eglise Saint Joseph - Parvis Chantecler 13

Objet : transformer une église en 13 logements avec agrandissement par l'extension de la façade Nord/Est, et aménagement d'un parking pour 14 véhicules et 34 vélos

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45077-2019 introduite par Chantecler Development - Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une église en 13 logements avec agrandissement par l'extension de la façade Nord/Est, et aménagement d'un parking pour 14 véhicules et 34 vélos sur le bien sis Eglise Saint Joseph - Parvis Chantecler 13;

Vu l'erreur administrative portant sur l'adresse du projet, et ne comprenant pas la parcelle du 75, rue du Kriekenput;

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° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription particulière n° 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 12 - aménagement des zones de cours et jardins;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2020 au 06/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *regrettent que la demande de permis ne concerne pas un projet global sur l'ensemble de la parcelle y compris l'ancienne cure et le local de la consultation ONE. Cela ne permet pas d'imaginer le futur de l'ensemble du site et de l'impact des constructions qui y seraient réalisées;*
- *le quartier connaît dans ses alentours une très importante densification et est déjà fort impacté par une augmentation du trafic. Il manque totalement d'infrastructures et d'équipements publics;*

- *il serait opportun de réserver un appartement (2 chambres) au rez-de-chaussée de ce projet pour un usage collectif et public (permanence médicale et sociale);*
- *la réalisation d'un garage souterrain et des installations de chauffage et de ventilation (bruit) sont également un sujet d'inquiétude;*

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 :

20/12/2019 : dépôt de la demande;

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

03/02/2020: réception des compléments;

03/02/2020 +1j (20/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;

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;

22/06/2020 au 06/07/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté dans l'attente de la réception de l'avis de la CRMS;

30/09/2020 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 17/03/2020 et émis le 22/04/2020;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 17/03/2020 et émis le 27/03/2020;

○ l'avis de la CRMS, émis le 23/09/2020, *souscrivant à la réaffectation du lieu en logements. Elle regrette cependant que la fonction publique disparaisse entièrement. Une partie du rez-de-chaussée pourrait être affectée en une fonction liée à la vie du quartier. Dans ses grandes lignes, le projet est respectueux de l'architecture existante et confirme l'intérêt urbanistique de l'église dans le quartier. Les transformations prévues, notamment en façade avant, sont modérées et préservent le lien entre l'église et le parvis. Cependant, certains aspects du projet devraient être améliorés :*

- *intégration de l'expression des nouvelles interventions, en particulier au niveau des façades latérales, lucarnes plus discrètes, traitement des baies moins stéréotypés, dessin du garde-corps plus sobre, ...*
- *l'extension arrière peut s'envisager dans un souci de conservation de la lisibilité de l'église et de sa volumétrie, tout en respectant la hiérarchie entre les deux. Le nouveau bâtiment devrait cependant être plus discret tant au niveau de sa volumétrie qu'au niveau des matériaux;*
- *il y a lieu de porter une attention particulière à la gestion des plantations autour de l'église. L'aspect verdoyé des abords de l'église participe pleinement à sa scénographie urbanistique et mérite d'être mise en valeur, par exemple par l'entretien des tilleuls palissés sur le parvis;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/03/2020 et émis le 03/04/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de petites maisons d'habitation à la typologie cohérente et d'équipements d'intérêt collectif et de service public;
- L'église St Joseph située Parvis Chantecler est répertoriée sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural Bruxellois. Selon l'Institut Royal du Patrimoine (IRPA), l'église Saint Joseph aurait été construite en 1934 et conçue par l'architecte Edmond Serneels;
- Cet architecte belge, né à Etterbeek en 1875, est un fervent partisan du style néo-gothique. De l'architecture gothique, Edmond Serneels ne garde que le tracé de l'ogive. Il l'applique sur les façades et l'emploie pour les baies. Les formes simples de cette architecture épurée sont balancées par le jeu de polychromie des briques de façade;
- L'intérieur, très sobre, ne comporte aucun ornement;

- L'étude des archives de la fabrique d'église montre que l'église a subi plusieurs campagnes de travaux après sa construction, surtout dans les années 1980;
- Les murs des façades Sud-Est, Sud-Ouest et Nord-Ouest présentent un jeu de briques polychromes allant du jaune au brun foncé. Présence également de nombreuses briques orange de type industriel mises en œuvre lors de la campagne de rénovation de 1983. L'appareillage est en croix. Les joints beige/gris clair lient les différentes tonalités de briques;
- Les façades Nord-Est du chœur, de la sacristie et du local d'entretien sont couvertes d'un crépi gris. Ce crépi a été appliqué lors des rénovations de 1983 car l'état extrêmement délabré des maçonneries et l'irrégularité des briques sur-cuites ou cassées et rejointoyées quasi au sable pur ont conduit la direction du chantier de l'époque à opter pour cette solution;
- Le soubassement des façades nord-ouest, sud-est et sud-ouest est couvert également d'un enduit;
- Présence de plusieurs éléments en béton (couvre-murs, seuils, croix, ...);
- Les toitures à versant de la nef, du chœur, du baptistère et du portail sont couvertes de tuiles plates à double emboitements orange. La toiture de la tourelle ainsi que le versant SE de la toiture du baptistère sont couverts de tuiles plates (tuiles anglaise) datant de la campagne de restauration des années 1980;
- Les vitrages ne sont pas d'origine : ceux de la nef sont en Lexan (plastique translucide), ceux de la tour en vitrages simples rectangulaires de grand format de couleur jaune ou blanche. La rosace du côté parvis est protégée par un panneau en polycarbonate monté sur cornière inox;
- L'église est interdite d'accès pour des raisons de sécurité et n'est plus utilisée depuis 2016. Le bâtiment présente de nombreuses dégradations principalement intérieures (infiltrations par les murs et la toiture, nombreuses taches d'humidité et champignons, végétation invasive, absence de chauffage depuis 3 ans). Les menuiseries sont dans un état de délabrement avancé (pourriture pour ceux en bois et rouillés pour les métalliques), l'électricité n'est plus aux normes et inutilisable. La disparition de nombreux joints de maçonnerie menace la stabilité de l'édifice. La chute de briques et d'éléments en béton peuvent présenter un danger pour les piétons passant à proximité selon le rapport de l'état des lieux de 2017;

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

- Le projet consiste en la transformation de cette église en un immeuble de 13 logements avec agrandissement par l'extension de la façade Nord-Est;
- Les façades existantes en briques (façades Sud-Est, Sud-Ouest et Nord-Ouest) sont conservées;
- Des ouvertures sont créées dans l'alignement des baies existantes pour répondre à la nouvelle fonction de logement. Les châssis seront en aluminium thermolaqué avec double ou triple vitrage clair afin de répondre aux exigences thermiques;
- Le bâtiment est flanqué de balcons en béton clair repris dans l'épaisseur des contreforts;
- Les façades nord-est recouvertes d'un crépi gris (pas d'origine) sont démolies pour faire place à la nouvelle extension;
- La toiture de la partie existante conservée est isolée pour correspondre aux normes actuelles. Le remplacement des tuiles sera réalisé par des tuiles dont la composition, la forme et la couleur seront le plus proche possible des tuiles existantes. Des chiens assis et fenêtres de toitures sont créés en conservant le rythme des baies existantes afin de pouvoir accueillir dans l'important espace toiture la nouvelle fonction de logement;
- L'extension reprend le rythme des contreforts via des colonnes en béton clair, formant la structure des balcons. Cette nouvelle structure s'aligne sur la hauteur de la façade en briques existante;
- Un décroché (façade en retrait) permet une transition entre l'existant et le nouveau;
- Les ouvertures reprennent la verticalité des fenêtres de la partie en brique afin de conserver une lecture identique;
- La façade en retrait de l'extension sur les 3 premiers niveaux est recouverte d'un enduit sur isolant afin de répondre aux normes d'isolation actuelles et de trancher avec la façade en brique de la partie existante. Le 3e et 4e niveau de l'extension est habillé de zinc afin de lui donner un langage de toiture;
- L'important volume du bâtiment existant est divisé par des planchers en béton (prédalles) reliés par un ascenseur et des escaliers;
- Le bâtiment est conçu pour assurer l'accessibilité aux personnes à mobilités réduites (rampes, dimensionnement, aires de rotation, ...);

- Un parking de 14 emplacements dont 2 prévus pour personnes à mobilité réduite, un local « vélos », un local « poubelles », des locaux techniques et des caves sont créés au niveau -1; ce qui implique d'abaisser le niveau existant de cet étage;
- Un local vélo supplémentaire est créé à l'extérieur afin de répondre aux besoins des usagers des logements et s'inscrire dans une démarche de promotion des modes de déplacement actifs;
- Un espace extérieur est prévu en plus du local pour poubelles situé au-1, pour l'entreposage des poubelles des occupants de l'immeuble et permet de faciliter le travail de collecte des services de «Bruxelles-propreté»;
- Un potager collectif est aménagé sur une partie de la parcelle;
- Quatre jardins privatifs sont créés pour les appartements du rez-de-chaussée;
- Une stèle en mémoire de l'église sera érigée proche de l'entrée;

AVIS DE LA COMMUNE D'UCCLE

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

- Le projet propose une reconversion de cette église inoccupée dans un souci de préservation de sa typologie, et notamment de ses façades;
- La création de nouveaux logements s'inscrit dans le développement urbanistique de ce quartier;
- La typologie des logements proposée est variée et ils s'implantent tenant compte de la structure existante du bâtiment, notamment dans le clocher;

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

- en matière de programme :
 - Le projet présente une large mixité d'offres pour les 13 unités projetées : 3 appartements 1 chambre, 4 appartements de 2 chambres, 6 appartements de 3 chambres et un appartement de 4 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit d'origine est maintenu et épuré de par la démolition de l'annexe arrière;
 - Le projet propose la création de plusieurs logements au sein de la toiture du bâtiment existant, en proposant de nombreuses lucarnes, ce qui a tendance à altérer la lisibilité des imposants versants;
 - le projet propose une extension dans la continuité de la volumétrie existante, afin de pouvoir y intégrer des logements supplémentaires. Cette intervention, nécessitant davantage d'intégration, s'inscrit en y prévoyant une transition qui pourrait être davantage marquée. Toutefois, la modification volumétrique conserve une belle partie de terrain non bâti et d'un seul tenant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Un potager collectif est aménagé sur une partie de la parcelle et quatre jardins privatifs sont créés pour les appartements du rez-de-chaussée. L'eau récupérée dans la citerne d'eau de pluie servira à alimenter en eau le potager et les jardins privatifs;
 - Le piétonnier, le local vélo et l'emplacement pour les poubelles à l'extérieur seront prévu en pavés perméables;
 - Seul l'accès parking ne sera pas réalisé en pavés perméables car il doit pouvoir être utilisé par les véhicules lourds (camions pompiers, les camions de déménagement...);
 - Les chemins d'accès aux jardins privatifs du côté entrée garage sont réalisés en graviers;
 - Les zones de circulations et de manœuvres présentent néanmoins d'importants déploiements au détriment des qualités paysagères des zones non bâties ayant tendance à revêtir un caractère résiduel;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit l'aménagement de 14 emplacements de parking pour 13 logements dont 2 pour PMR en sous-sol avec accès par l'arrière;
 - Le projet aménage 34 emplacements de vélos couverts (soit un emplacement au moins par chambre), dont bon nombre sont répartis en surface ce qui contribue également à la perte de lisibilité des aménagements paysagers des abords;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet rencontre les objectifs du règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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 la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet propose la reconversion d'une église en plusieurs logements et cette affectation est compatible avec les habitations environnantes;
 - Les interventions volumétriques s'inscrivent à des distances importantes des propriétés voisines;
 - Pour rappel, le site est implanté à proximité de la Place du Chat Botté, qui abrite des commerces, équipements, logements et garages sous forme de socle;
 - Plusieurs espaces à destination mixte sont inoccupés ce qui devrait encourager le demandeur à aménager un équipement ou un commerce au sein du bâtiment afin de pouvoir favoriser une dynamique d'ensemble;
 - Le projet conserve des espaces paysagers peu qualitatifs aux abords du bâtiment;
 - Le permis d'environnement lié à l'exploitation du parking a déjà été délivré;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet propose l'implantation de plusieurs logements au sein des toitures existantes, ce qui engendre la création de nombreuses lucarnes en vue d'améliorer leurs qualités d'habitabilité.
 - Ces interventions se présentent de manière relativement invasives, ce qui conduit à la perte de lisibilité de ces versants de toiture;
 - Des interventions plus mesurées seraient plus indiquées et le programme de la demande devra être revu en conséquence;
 - L'extension proposée intervient à la place d'annexes peu qualitatives. Toutefois, elle tend, de par sa composition, sa typologie et sa matérialité, à engendrer un raccord conflictuel et peu harmonieux avec le bâtiment de l'église. Il s'indique de proposer une interprétation plus subtile et intégrée pour cette extension;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - Le projet propose des développements minéralisés relativement conséquents à l'arrière de la parcelle afin de pouvoir créer l'accès au parking souterrain, ce qui altère les qualités paysagères des abords du bâtiment et nuit également à l'habitabilité des logements proches;

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, application de l'art. 207 §1.a14 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - La demande est accompagnée par une note historique relative aux aspects patrimoniaux du bien et déterminant les options du projet;
 - La CRMS a émis un avis favorable sur les grandes options du projet moyennant plusieurs adaptations de sorte à pouvoir davantage intégrer la reconversion tant au caractère patrimonial du bien qu'à son contexte bâti et paysager;

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

- Revoir l'expression et l'ampleur des interventions projetées à l'enveloppe du bâtiment en prévoyant :
 - La réduction significative du nombre de lucarnes et de leur expression architecturale, au profit d'une meilleure lecture des versants de toiture, et revoir le programme de la demande en conséquence;
 - Une expression architecturale de l'extension arrière mieux intégrée à l'ensemble et moins systématique en ce qui concerne son expression structurelle;
 - La limitation du développement de toutes les terrasses;
 - La réduction des hauteurs des acrotères pour les parties de volumes en zinc des extensions arrières et l'allègement des garde-corps afin de limiter l'impact de ces interventions;
 - La réduction significative du développement des zones minéralisées, des circulations et zones de manœuvre aux abords du bâtiment au profit de développements paysagers plus qualitatifs et arbustifs;
 - L'aménagement des locaux pour vélos au sein du volume construit, tout en favorisant leur accès depuis l'extérieur;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la reconversion de l'église inutilisée peut s'envisager dans une certaine mesure;

- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son cadre paysager et bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aspects patrimoniaux que revêt le bâtiment seront davantage respectés,

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus ;

AVIS DE URBAN-DU ET DE URBAN-DPC

Considérant que la qualité spatiale du bâtiment réside en partie dans son espace intérieure unitaire et vaste; que la nef de l'église présente des qualités de volume et de luminosité intéressantes accentuées par la sobriété et la clarté de son décor;

Que cette caractéristique propre à une église se ressent également dans l'aspect extérieur homogène, sobre et présentant des décors et matériaux patrimoniaux et qualitatifs;

Considérant que les multiples lucarnes sur les pans de toiture traduisent sur l'enveloppe extérieur la subdivision de l'église; que ces lucarnes perturbent la lisibilité de la volumétrie simple de l'église; Qu'elles apparaissent inadaptées au vu des caractéristiques intrinsèques de l'église, aussi bien à ces qualités spatiales que patrimoniales;

Que les balcons de l'extension se prolongent au 1er étage, le long des façades latérales de l'église et présentent des matériaux similaires à l'annexe existante (dalle en béton et garde-corps en aluminium); Que cette solution d'intégration du nouveau volume à l'église est inadaptée aux caractéristiques de celle-ci;

Considérant qu'en plus des lucarnes et des balcons des façades latérales, la terrasse aménagée sur la toiture plate, matérialisée en façade par des gardes corps en aluminium, la terrasse en porte à faux à la base du clocher et d'autres éléments tels que les gardes corps placé devant les fenêtres sont autant d'interventions qui par leurs formes et leurs matériaux appauvrissent les façades;

Considérant que cet immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles Capitale et qu'il y a lieu de maintenir et de mettre en valeur ces caractéristiques;

Considérant qu'en ce qui concerne l'extension, le volume proposé, par sa typologie, les matériaux et ses registres propres à un immeuble de logement ne s'intègrent pas à la typologie de l'église; que son gabarit apparaît trop imposant par rapport au bâtiment de l'église;

Considérant que l'accès au parking empiète de manière trop importante sur la zone de cour et jardin, ce qui porte atteinte aux qualités paysagères de cette zone et qu'au minimum, il aurait mieux valu intégrer la rampe au volume construit;

Considérant que cette église par sa position au sein du quartier, agit comme un point de convergence, une articulation, d'où notamment la présence d'un parvis face à l'église;

Que dès lors, aussi bien ces qualités spatiales que son gabarit et son implantation confère de préférence à cet église une vocation d'espace accessible au public et non une affectation en immeuble à appartements;

Que notamment, un équipement d'intérêt collectif serait plus adéquat et permettrait de transformer l'immeuble en maintenant son intégrité spatiale et patrimoniale, au moins en partie;

Que la division nécessaire à la réaffectation en immeuble de 13 logements porte atteinte aux qualités architecturales patrimoniales de l'immeuble, faisant perdre intégralement l'attrait du vaste espace intérieur et à l'homogénéité, la sobriété et la qualité des décors de l'enveloppe extérieure;

Considérant de ce qui précède que le projet ne répond pas aux critères du bon aménagement des lieux,

Avis DEFAVORABLE aux motifs émis ci-dessus.