

Séance du 10 juin 2020 / Zitting van 10 juin 2020

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

(COVID-19)

Uniquement pour avis de la CC :

Avis reportés des CC du 04/03/20 et du 18/09/2019 :

1) 134/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.552-2019

Situation : Rue Geleystsbeek 37

Demandeur : Monsieur Bruno DEMEESTER

(Construire une maison mitoyenne uni-familiale avec un studio intégré)

(Avis CC du 18/09/2019 : avis reporté)

2) 032/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.667-2019

Situation : Avenue Montjoie 58 / Avenue de la Floride 1

Demandeur : M.T.G. sa – Monsieur Guy Jacoud

(Transformer un immeuble de logements et augmenter le nombre d'unités d'habitation

(7 au lieu de 5 appartements)

(Avis CC du 04/03/2020 : avis reporté)

3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.999-2019

Situation : Avenue Winston Churchill 1

Demandeur : R-Investment SPRL - Monsieur Jean-François Richard

(Transformation et extension de 2 maisons mitoyennes en un ensemble de logements avec commerce)

(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur

à 1932 à l'inventaire transitoire - art.333 du CoBAT)

4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.189-2020

Situation : Place Jean Van der Elst 1

Demandeur : Monsieur Arnaud WATELET et Madame Grazia CIOCI

(Mettre en conformité l'extension arrière de la maison uni-familiale,

Projet d'aménagement d'une chambre à coucher en façade arrière,

Création d'une lucarne,

Aménagement d'une terrasse et d'un jardin suspendu sur les toitures plates,

Isolation de l'extension du 1^{er} étage)

(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932

à l'inventaire transitoire - art.207§3 et 333 du CoBAT)

5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.199-2020 (art.177)

Situation : Avenue des Tilleuls

Demandeur : INFRABEL SA - Monsieur Christophe Rubbens (Head of Area Center)

et Monsieur Rony Leleux (Ingénieur – Fonctionnaire dirigeant)

(Renouveler les garde-corps de l'avenue des Tilleuls à Uccle (L.26 – Km 19,356)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932

à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 et 333 du CoBAT)

Avis reporté de la CC du 11/03/2020 :

6) 049/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.834-2019

Situation : Chemin de la Truite 64

Demandeur : Monsieur Cosmin OGRAZEANU

(Extension en partie arrière d'une maison uni-familiale)

(Avis CC du 11/03/2020 : avis reporté)

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.161-2020
Situation : Avenue Brugmann 499
Demandeur : ACP Green Dale SA - Monsieur Laurent d'Estienne d'Orves
(Isoler la façade mitoyenne droite (enduit sur isolant)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
- 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.882-2019
Situation : Avenue Winston Churchill 80
Demandeur : M. et Mme Joseph et Catherine SEPULCHRE - BARNICH
(Isoler la façade mitoyenne droite (enduit sur isolant)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.333 du CoBAT)
(Bien situé en zone de protection d'un bien classé - art.237§1^{er} du CoBAT)
- 9) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.235-2020
Situation : Rue du Repos 139
Demandeur : M. et Mme Olivier et Audrey WATTEEUW-CORBUSIER
(Réaménager l'espace sous comble avec agrandissement de chien assis en façade avant et pose d'un chien assis en façade arrière)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 et 333 du CoBAT)
(Bien situé en zone de protection d'un bien classé - art.237§1^{er} du CoBAT)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/06/2020
objet n° 01

Dossier 16-44552-2019 - Enquête n° 134/19

Demandeur : Monsieur Bruno Demeester

Situation : Rue Geleytsbeek 37

Objet : construire une maison mitoyenne unifamiliale avec un studio intégré

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44552-2019 introduite le 14/03/2019 par Monsieur Bruno Demeester et visant à construire une maison mitoyenne unifamiliale avec un studio intégré sur le bien sis rue Geleytsbeek, 37;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n° 521 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 18/10/2011, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et y dérogeait;

Considérant qu'une demande de modification de ce permis de lotir a été délivrée le 25/02/2020;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un permis de lotir :
 - l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un permis de lotir) :
 - art. 14 - densité;
 - art. 16 - destination;
 - art. 18 - implantation;
 - art. 19 - gabarit;
 - la dérogation (article 153, §2 al. 2&3 du CoBAT) au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, en matière de profondeur d'une construction mitoyenne - article 4;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2019 au 09/09/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le propriétaire du bien sis au n° 35 rue Geleytsbeek fait les observations suivantes :*
 - *Terrasse : Le projet envisage une terrasse sur pilotis à l'arrière du bâtiment :*
 - *Celle-ci se trouve hors de la zone constructible en dépassant de plus de 3m;*
 - *Malgré qu'elle respecte la distance légale de 190cm par rapport à la limite mitoyenne avec le n°35, elle surplombe les jardins environnants;*
 - *Qu'en est-il par rapport à la limite mitoyenne avec le n°39?*
 - *Elle permet une vue directe sur l'arrière de sa maison, dans le living ainsi que dans son cabinet de consultation d'ostéopathie au rez-de-jardin (patients déshabillés);*
 - *Il rappelle que lors de la construction de sa maison (n°35), les prescriptions urbanistiques l'ont contraint à opter pour une terrasse triangulaire accolée à la façade arrière afin qu'en aucun point de la terrasse on ne puisse avoir de vue sur l'arrière de n°33, avec comme remarque supplémentaire de placer une plante ou de mobilier obstruant l'accès à l'angle mitoyen avec le n°33;*
 - *Toiture : Dans un environnement voisin de toitures plates (n° 33 à n° 47 et n°53), il est étonnant que le lotissement du n°37ait prévu une toiture en pente :*
 - *augmentation des ombres portées vers les jardins, rompt l'harmonie architecturale avec le voisinage, risque de précéder pour les éventuelles prochaines constructions;*
 - *Hauteur : En corollaire au point précédent, la hauteur du projet au n°37 excède largement la hauteur du n°33, c.a.d. plus qu'un étage par rapport au numéro 35;*
 - *incidence sur les ombres portées vers les jardins en mi-journée, vers le n°35 en après-midi;*
 - *limite fortement l'intérêt pour lui d'installer éventuellement des panneaux solaires sur son toit plat;*

- *Couleur :*
 - *Le projet du n°37 fait référence à l'harmonie des couleurs avec le n°35 et le n°33. Il faut remarquer qu'il a lui-même déposé une demande de permis d'urbanisme concernant un projet de rénovation, d'isolation et de changement des châssis (en date du 21/03/19, complété le 01/05/19) dans laquelle une modification de la couleur est prévue;*
- *Profondeur :*
 - *Le projet prévoit-t-il une dérogation en termes de profondeur ? La rue faisant une courbe, si on accorde une profondeur excessive, les numéros 35, 33 et 31 se verront littéralement « enfermés » à l'arrière et subiront une perte importante de luminosité;*
 - *Il voudrait encore rajouter qu'il est bien conscient que son futur voisin à toute légitimité de construire sur son terrain. Ses remarques sont raisonnées et vont dans le sens d'un respect de chacun et de l'harmonie architecturale d'une des plus anciennes rues de notre commune;*
- *Le propriétaire du bien sis au n° 29 rue Geleytsbeek fait les observations suivantes :*
 - *En tant qu'habitant du quartier, il trouve ce projet inquiétant et en contradiction avec la typologie du bâti existant. L'autoriser risque de créer un précédent auquel d'autres candidats bâtisseurs pourront se référer;*
 - *Une construction rez + 2, avec toit plat, comme les maisons récentes qui ont été construites de ce côté de la rue ne poserait pas de problème et s'intégrerait dans le front bâti existant; elle ne susciterait pas de réaction négative du voisinage...*
 - *Ce n'est pas le cas du projet présenté pour lequel je relève deux problèmes :*
 - *Si la hauteur en façade, à front de rue correspond à celle de la maison voisine, la hauteur de la toiture est plus élevée et dépasse celle des maisons suivantes. Le demandeur estime que cela « réduit la hauteur du gabarit du côté jardin », mais cette hauteur excessive entraînera un ombrage conséquent sur les jardins voisins. Aucune des maisons et/ou immeubles construits depuis vingt ans dans ce tronçon de la rue Geleytsbeek n'a été caractérisée par un dépassement de la hauteur de la maison voisine, que du contraire... Ainsi en est-il du 48 qui fait face a eu l'obligation de passer de rez+3 en mitoyen à rez + 2 et adopter une toiture à double versant, comme sa voisine... Par ailleurs, aucune maison de la rue ne combine toit plat jouxtant une toiture à double versant, ce qui créerait un dangereux précédent;*
 - *La terrasse ajourée, porte d'une part atteinte à l'intérieur d'îlot, étant en recul de 5 m par rapport à l'arrière de la maison, et crée, d'autre part, un point de vue plongeant sur l'intimité des jardins voisins et donnant un accès visuel aux pièces des fenêtres des façades arrières des maisons voisines. La vue privative sembler oubliée par ce projet ...*
 - *Le propriétaire du bien sis au n° 33 rue Geleytsbeek fait les observations suivantes :*
 - *La construction excède les bâtisses environnantes dont la hauteur est limitée à 3 niveaux soit rez + 2 niveaux alors que celle – ci en prévoit un 3^{ème} niveau avec un toit incliné à l'arrière. Ces éléments portent à la déduction d'une perte d'ensoleillement des jardins voisins;*
 - *La terrasse sur pilotis à l'arrière qui surplombe, entrave l'occupation des jardins privés en intimité;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

14/03/2019 : dépôt de la demande;

05/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/08/2019 au 09/09/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté dans l'attente de :

- *L'avis conforme du fonctionnaire délégué, dans le respect de l'article 153§2, avec décision sur la demande de dérogations en ce qui concerne la modification du permis de lotir;*
- *Une étude d'ensoleillement du projet sur son environnement immédiat;*
- *Un plan paysager de l'ensemble de la parcelle reprenant les abattages d'arbres et les nouvelles plantations;*
- *Un plan détaillé de la zone de recul de sorte à en favoriser le développement paysager;*

19/11/2019 : avis favorable du Collège des Bourgmestres et Echevins sur la demande de modification du Permis de Lotir n° 521, et sur base des documents souhaités par la Commission de Concertation (étude d'ensoleillement, plans paysagers, ...);

02/12/2019 : demande d'avis conforme au Fonctionnaire Délégué ;

25/02/2020 : délivrance du Permis de Lotir n° 521 bis suite à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué émis en date du 20/01/2020 ;

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

- *l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 06/09/2019;*

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

- l'avis de Vivaqua émis le 24/06/2019;

Vu l'absence de l'avis du SIAMU, et que celui-ci devra être joint à la demande avant délivrance éventuelle;

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

- Le terrain sur lequel porte la demande est traversant entre la chaussée de Saint-Job et la rue Geleytsbeek;
- Le relief se marque principalement par un creux (lit du Geleytsbeek) au cœur de la parcelle;
- Les arbres sont peu présents sur cette parcelle, à l'exception de ceux relevés dans l'avis du Service Vert de la Commune;
- Les constructions existantes sont :
 - d'une part une habitation à front de la chaussée de Saint-Job;
 - d'autre part, un garage du côté de la rue Geleytsbeek;
- Du côté de la rue Geleytsbeek, le terrain voisin de gauche dispose également d'un garage de faible hauteur, tandis que le terrain voisin de droite est bâti par un immeuble de logement de gabarit R+2 (n°35);
- De ce côté, les constructions présentent des implantations décalées les unes par rapport aux autres, en raison de l'obliquité des limites parcellaires latérales par rapport à l'alignement;
- Le relief des lieux situe le jardin 185 centimètres plus bas que celui de la rue;

Considérant que le permis de lotir n°521 a fait l'objet d'une demande de modification, dont l'instruction est terminée, et proposant :

- Le maintien de 2 lots, dont le lot 1, à front de la chaussée de Saint-Job, demeure exclu du lotissement;
- La modification d'une zone constructible du lot situé le long de la rue Geleytsbeek, en prévoyant certains reculs successifs vis-à-vis de la maison voisine de droite;
- Un gabarit R+2 + étage en recul et la possibilité d'inscrire 2 logements au sein du bâtiment;

Considérant que la Commission de Concertation a émis un avis favorable, sans condition et non unanime en date du 06/01/2016;

Que le Fonctionnaire Délégué a émis un avis conforme favorable sur cette demande de modification en date du 02/12/2019 ;

Considérant ce permis de lotir modificatif :

- La motivation de cette demande de modification du permis de lotir provient du fait que le gabarit imposé est extrêmement limité et l'habitabilité du projet semble compromise sans obtention de ces adaptations;
- Il s'agit d'un terrain contraignant, d'une largeur à peine supérieure à 5 mètres et d'un jardin en contrebas d'un demi-niveau et exposé au Nord. De plus l'état du terrain impose des fondations sur micro - pieux, ce qui alourdit fortement le coût au m² de la construction;
- Le gabarit autorisé est très compact, car il ne permet que de construire 3 étages pour approximativement 60 m² intérieurs chacun. Vu l'état très humide du terrain, il est fortement déconseillé de construire des caves;
- Par ailleurs, la rue n'étant pas perpendiculaire aux limites latérales des parcelles, le gabarit impose un retrait de 1,68 mètre par rapport au coin de la maison mitoyenne et un retrait supplémentaire de 1,68 mètre, ce qui découpe la façade en un élément vertical de 3 mètres et un autre de 2,20 mètres;
- Cette géométrie contraint fortement les aménagements intérieurs et limite l'exploitation optimale de la surface bâtie. De plus, cette largeur apparente est elle-même impactée par le fait que le mur mitoyen construit a été fait à cheval sur la limite de propriété mais que ce mur ne permet pas la reprise de charges de la nouvelle maison et n'est pas isolé phoniquement. En conséquence, ce mur doit être doublé, ce qui réduit encore la largeur intérieure et l'habitabilité de la maison projetée;
- Le programme prévu pour la maison, dans le cadre d'une famille recomposée, impose de pouvoir loger jusqu'à 4 enfants en plus de 2 adultes. La surface totale de la construction doit donc être augmentée par rapport au gabarit initial. Ceci d'autant plus qu'un espace pour la pratique d'une profession libérale ou autre est souhaité, ainsi qu'un garage;
- Les modifications apportées au permis de lotir initial sont les suivantes :
 - Ajouter un demi-étage en retrait derrière une terrasse afin de bénéficier d'un espace extérieur bien orienté (au Sud) sans pour autant modifier la hauteur de la façade avant. Au niveau de la façade arrière, cet étage sera intégré dans une toiture afin que la corniche reste au niveau du gabarit. La toiture courbe ou en mansarde apporte une douceur et une discrétion sans perdre beaucoup d'espace à l'intérieur;

- Unifier les 2 retraits imposés derrière une façade courbe ou oblique qui permette de cacher l'ensemble du mur mitoyen existant et d'améliorer l'habitabilité à l'intérieur du logement. Compte tenu du fait que la rue est à sens unique de circulation et que la maison se découvre après plusieurs redents, cette adaptation restera très discrète. Cela permet aussi de concevoir une façade plus douce et plus simple qu'une façade qui serait décomposée en 2 éléments verticaux et de ne plus devoir gérer de cache artificiel pour le mur mitoyen qui serait visible sur 1,68 mètre de large;
- Augmenter la valeur de densité bâtie;
- Permettre l'aménagement de 2 logements au sein de l'immeuble;

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

- La construction d'une maison bi-familiale :
 - La maison mitoyenne est composée de deux logements, une partie principale unifamiliale et un studio. Ce projet est situé sur un terrain étroit (5 mètres), avec un jardin plus bas de près de 1,90 mètre que le niveau de la rue et orienté au Nord. Le terrain est peu stable et nécessite donc des fondations adaptées (pieux) et est situé à proximité du fond de la vallée du Geleytsbeek. Le projet tend à créer un espace extérieur exposé au Sud (au niveau de la toiture) et en exploitant toute la largeur de la parcelle en y intégrant l'escalier de manière ouverte;
 - L'autre exigence essentielle est de construire une maison la plus écologique possible, en la rendant PEB passive, mais également par la qualité naturelle des matériaux, des techniques de mise en œuvre, et en y apportant une certaine âme;
 - Par ailleurs, vu les évolutions familiales plus changeantes aujourd'hui, le parti a été pris de concevoir une maison la plus flexible possible, pouvant s'adapter à de nouvelles cohabitations éventuelles. Il s'agit donc de proposer des « pièces en plus » pouvant devenir chambre, bureau, espace de jeu, et même de créer une unité séparée, pouvant devenir un studio ou un espace professionnel. Ceci permet alors d'accueillir un adolescent ou un jeune adulte, une personne âgée, ou une activité indépendante de la maison, etc... Cette modularité permet alors de constituer une maison pouvant varier entre 3 et 5 chambres. Dans ce contexte de programme qui se veut évolutif, le permis est donc introduit pour 2 logements : une maison et un studio;

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

- Le travail de conception a consisté à définir comment tirer le meilleur parti de la situation, et ce dans une approche globale bioclimatique. Le choix de la disposition des espaces a été défini en fonction de l'orientation au Sud du côté de la rue et de la vue paysagère du côté du jardin. La cuisine étant le lieu de vie souvent le plus utilisé, elle est positionnée du côté de la rue ensoleillée, au premier étage. Le rez-de-chaussée, plutôt dédié à l'entrée et au garage, est plus souvent dans l'ombre provoquée par les bâtiments et les arbres situés de l'autre côté de la rue.
Le salon bénéficiera plutôt de la vue vers le jardin et d'une plus grande hauteur sous plafond, provenant de la différence de niveau (le jardin étant 185 cm plus bas que la rue). La superficie des plateaux (60 m² intérieurs) et la largeur habitable réduite (moins de 5 m) ont incité à ne pas ajouter de « salle à manger » mais plutôt de créer un îlot central modulable, pouvant servir à la fois de plan de travail et de table;
- Ensuite, l'escalier a été conçu pour s'adapter à chaque niveau à la position la plus intéressante pour garantir cette habitabilité maximale. Cette approche non systématique offre à chaque niveau sa propre philosophie.
Au niveau de l'espace de vie du premier étage, l'escalier est ouvert et tourne autour d'un voile en béton placé transversalement, afin de créer une frontière visuelle entre la cuisine et le salon mais surtout de conserver la largeur maximale dans chacun de ces 2 espaces. Ce noyau en béton permet ainsi de soutenir l'escalier, offre une qualité esthétique sculpturale, divise légèrement les deux espaces de vie et sert d'élément de contreventement indispensable à la stabilité de ce niveau relativement ouvert.
- Au deuxième étage, l'escalier arrive au cœur de la maison pour bien distribuer les chambres et la salle d'eau, et est traité de manière ouverte et sculpturale pour amener la lumière depuis la terrasse du 3^{ème} étage.
- Au troisième étage, le projet a opté pour un escalier droit longeant le mur mitoyen, afin d'aboutir du côté de la façade à rue et de permettre un accès direct à la terrasse de toiture sans passer par la chambre parentale, cette terrasse devant être accessible par tout le monde. Cet escalier droit a aussi permis de conserver une largeur suffisante dans la chambre sous toiture.

Cette recherche sur la forme de l'escalier évite tout couloir de circulation et offre une variété de sensations spatiales et de jeux de lumière, malgré la compacité du projet;

- Par ailleurs, afin de pouvoir ouvrir au maximum la façade à la rue exposée au Sud, il a été ajouté un espace extérieur tampon composé de balcons et d'un cadre en claustra permettant à des plantes grimpantes (plantées en pleine terre aux extrémités du claustra) de garnir la totalité de la façade. L'objectif est multiple : conserver une certaine intimité malgré les grandes baies et bénéficier d'une fraîcheur et d'un ombrage végétal en été, permettant d'ouvrir les fenêtres sur la rue. Le choix de plantes à feuillage caduque permet cependant de bénéficier des apports solaires en hiver. Ces balcons offrent aussi une facilité d'entretien des vitrages dont certains peuvent alors être fixes. Ce cadre végétal adoucit et unifie une construction compacte et orthogonale, simple et efficace à construire, et s'intègre dans la typologie de la rue, faite d'une succession de coins construits et de massifs végétaux;
- Le claustra et balustrades courbes devenant support de plantes grimpantes est par ailleurs une belle plus-value puisque le projet va offrir une façade végétale contemporaine à la rue et une douceur à ce nouvel élément architectural. La façade, partiellement dissimulée, est cependant en dialogue avec la façade voisine en termes de tonalités, de matériaux et de châssis. Ce formalisme simple et cubique est donc habillé d'une seconde peau de forme et de texture plus organique. Ce claustra a été étudié pour que son aspect sans végétation, ou sans feuilles (en hiver) soit aussi intéressant et de qualité. Il est réalisé par des fines planches mises sur leur champ, suivant un rythme irrégulier qui crée une forme de vibration visuelle tout en révélant sa courbure;
- Du côté du jardin, la différence de niveau de l'ordre de 2 mètres est exploitée en créant de belles hauteurs sous plafond dans le studio du rez-de-chaussée et dans le salon. Une terrasse sur pilotis et un escalier apportent un espace extérieur direct au salon et un accès vers le jardin. Elle offre ainsi une pièce de vie et un espace extérieur de plein pied (repas, etc). Cette terrasse en planches ajourées et en caillebotis permet à la lumière ainsi qu'à l'eau d'atteindre le niveau du jardin. Il n'y a donc aucun revêtement étanche pour une terrasse extérieure, limitant donc au maximum l'emprise imperméable du projet. Cette terrasse sous forme d'ellipse est orientée vers le point de vue le plus agréable de l'intérieur d'îlot et évite un ombrage trop important à la fenêtre de l'espace du rez-de-chaussée (studio ou bureau). Cette fenêtre a d'ailleurs été placée de manière asymétrique pour préserver au maximum la luminosité naturelle de l'espace intérieur. En été, la fraîcheur de cette terrasse arrière ombragée sera bienvenue;
- La hauteur de la façade arrière a été adoucie en abaissant le niveau de la corniche et en simulant ainsi une mansarde. La pente de la toiture a été également étudiée pour que le volume du 3e étage soit le plus bas possible du côté jardin. Du côté de la rue, au Sud, le pan de toiture est proche de 35° pour offrir une pente optimale à des panneaux photovoltaïques.
Ce système de toiture en pente permet également de n'utiliser que des matériaux écologiques et de construire une toiture perspirante. Le retrait au troisième étage permet de maintenir le gabarit de la façade au même niveau que la façade voisine et apporte un espace extérieur qui peut devenir un espace solarium, voire un potager, utilisé dès les premiers beaux jours.
- Le propriétaire voisin de gauche (PdL 377) n'a pas encore envisagé de construire sa parcelle. Il s'agira cependant bien d'une maison mitoyenne à 2 façades, et non pas d'une maison à 3 façades. Le mur mitoyen en attente servira de support à des câbles pour y faire grimper un écran végétal complémentaire qui le dissimulera et accentuera l'aspect vert du projet.
L'aménagement de la zone de recul se fera de manière également très végétale, y compris la partie servant d'accès au garage, qui sera réalisée avec le principe des dalles engazonnées;

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

- Ce projet cherche à répondre le mieux possible à la question de comment construire et habiter une maison mitoyenne aujourd'hui sur un parcellaire typiquement bruxellois, et plus particulièrement dans le cas de contraintes importantes, en termes de dimensions, d'orientation et de terrain peu stable. Le projet opte, pour des raisons écologiques et de légèreté de sa structure, pour une maison de ville construite majoritairement en bois;
- Le demandeur a par ailleurs adopté une approche écologique (matériaux renouvelables et recyclables) et « passive low-tech », qu'il considère véritablement passive et durable. Cette approche « low-tech » a pour objectif d'obtenir le maximum de confort et de qualité de vie avec un minimum de techniques;
- Le projet cherche à faire de l'architecture et de la qualité de vie une priorité, malgré les contraintes de plus en plus fortes en termes de consommation énergétique. Construire en mode passif est une contrainte mais pas un style, ce qui a été intégré dans la réflexion et les choix du projet architectural;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la construction d'une maison d'habitation bi-familiale comprenant un studio au rez-de-jardin et un logement de 3 chambres à coucher réparti sur 3 niveaux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans l'implantation des gabarits décalés des constructions voisines , en observant un dépassement de 300 centimètres par rapport à la maison voisine de droite;
 - la terrasse du 1^{er} étage (espaces de vie du logement principal) génère un débordement non négligeable et intrusif vers l'arrière de la parcelle, et par conséquent envers les parcelles voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose une construction intégrée, de par ses choix de matériaux et de composition, à un aménagement paysager qualitatif et valorisé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose l'aménagement d'un garage privatif au sein de l'immeuble;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la totalité de l'eau récoltée sur les 2 versants de toiture (52,30 m²) est ramenée jusque dans la citerne d'eau de pluie qui servira à alimenter les chasses d'eau et les machines à laver le linge. Cette citerne aura une capacité située entre 4.500 et 7.500 litres. Son trop plein sera soit connecté à un drain de dispersion, soit un bassin d'orage, suivant la capacité de percolation du terrain;
 - l'eau récoltée sur la terrasse avant et sur le trop plein des jardinières qui s'y trouvent (total de 14,10m²) sera connecté à l'égout car ces eaux seront trop sales que pour être ramenées dans la citerne d'eau de pluie et réutilisées à des fins domestiques;
- en matière de composition architecturale et de choix des matériaux :
 - le projet opte pour une composition en cohérence avec la philosophie du projet et les matériaux sont le reflet de cette composition;
 - la façade principale recevra un aménagement paysager qualitatif et durable. La façade arrière sera couverte par des tuiles de terre cuite vernissées participant à l'amélioration des qualités de l'intérieur de l'ilot;

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

- 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 :
 - l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations au permis de lotir initial n°521) :
 - art. 14 – densité – sans objet, la demande étant conforme au PdL 521 bis ;
 - art. 16 – destination – sans objet, la demande étant sur ce point conforme au PdL 521 bis ;
 - art. 18 – implantation :
 - la terrasse s'inscrit hors zone de bâtisse, et génère un impact non négligeable, tant sur le bâti environnant que sur la maison elle-même (privation de luminosité pour le logement inférieur). **Cette dérogation est maintenue par rapport au PdL 521 bis ;**
 - l'implantation de la **façade avant** présente une légère dérogation (voir développement ci-après) ;
 - art. 19 – gabarit - sans objet, la demande étant sur ce point conforme au PdL 521 bis en vigueur;
 - 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 évoqués par la Commission de concertation en date du 06/01/2016 :
 - En ce qui concerne les dérogations à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) et à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant), la demande :
 - s'inscrit dans une lecture cohérente des implantations des constructions le long de la rue, caractérisée par les nombreuses retraits successifs entre les différentes maisons, du fait de l'obliquité de cette voirie;
 - permet une composition plus riche et plus souple de la façade avant, tout en tenant compte des implantations des constructions voisines, de leurs spécificités et de leurs évolutions ;
 - permet de supprimer des murs pignons en façade avant peu esthétiques dans les perspectives de la rue ;
 - cette dérogation n'est plus effective du fait de la délivrance du permis de lotir modifié au auquel la demande de permis d'urbanisme se conforme sur ce point ;

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande :
 - propose une extension du volume en toiture, qui s'intègre à la composition générale de cette rue et de ses gabarits variés;
 - limite les héberges de part et d'autre du bâtiment;
 - limite, de par ses retraits, l'impact de l'extension, tant depuis la façade principale, que depuis l'arrière du jardin, surplombant la maison du lot 1 implantée le long de la chaussée de Saint - Job;
 - cette dérogation n'est plus effective du fait de la délivrance du permis de lotir modifié au auquel la demande de permis d'urbanisme se conforme sur ce point ;
- en ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne), la demande :
 - propose la création d'une terrasse surplombant le jardin et à l'usage des espaces de vie du logement au 1^{er} étage et leur donnant accès au niveau inférieur par l'extérieur ;
 - envisage cet élément de manière fortement dérogatoire en matière de profondeur, ce qui engendre des nuisances en matière de volumétrie et de vues envers les parcelles voisines, et plus particulièrement le terrain voisin de gauche. Ce dispositif tend à altérer les qualités d'habitabilité (apport de luminosité du logement inférieur) ;
 - tend à s'inscrire dans la logique des implantations successivement décalées, mais nécessite la mise en œuvre de dispositifs de pare-vues importants et non pérennes, ce qu'il y a lieu d'éviter ;
- il y a également lieu d'analyser la demande au regard du Permis de Lotir modifié :
 - Par rapport au permis de lotir modifié (n°521bis), cette demande comporte **une dérogation au niveau de la façade avant**. La demande de permis de lotir modificatif avait demandé l'adaptation du gabarit de la façade afin d'unifier les 2 retraits imposés derrière une façade courbe ou oblique qui permette de cacher l'ensemble du mitoyen existant et d'améliorer l'habitabilité à l'intérieur du logement. Durant le développement du projet, il s'est cependant avéré que cette oblique ou cette courbe compliquait le projet et rendait la zone d'entrée assez compliquée en imposant un décrochement.
La meilleure solution a consisté à créer un coin en retrait permettant d'unifier verticalement le volume et de placer la porte d'entrée dans le même plan que celui du garage. La douceur de la courbe est alors obtenue par l'ajout de balcon et d'un claustra permettant de réduire la surchauffe en été et de servir de support à une façade végétale. Le principe constructif est dès lors simplifié et l'habitabilité intérieure optimisée. Cette solution nécessite alors de déborder de 0,24 m² au niveau du coin de l'entrée, ce qui est assez insignifiant, et ailleurs la façade est en retrait;
 - Par ailleurs, le voisin propriétaire de la maison n°35 projette d'isoler la façade avant par l'extérieur (permis d'urbanisme 16-44562-2019). Cette nouvelle donnée a été intégrée en tenant compte de cet ajout de 17 centimètres d'épaisseur d'isolant. Afin de maintenir l'alignement entre les 2 façades, le projet propose d'avancer les balcons de 17 centimètres du côté de ce mur mitoyen. Ceci ne change pas l'emprise de la maison et la position du coin de l'entrée. Cela permet donc d'obtenir un peu plus d'ampleur au niveau des balcons courbes qui débordent de 1,56 m² par rapport au gabarit ne tenant pas compte de ce changement d'alignement du numéro 35. Le retrait de la façade du troisième étage avance de 7 centimètres par rapport au gabarit du permis de lotir mais ce recul passe cependant de 4,75 à 4,85 centimètres par rapport à la façade avant du numéro 35 en tenant compte de son isolation extérieure à venir, ce qui éloigne donc ce retrait d'avantage du plan de la façade du voisin et ne provoque aucune nuisance;
 - A l'arrière, la hauteur de la façade n'est pas en dérogation au gabarit maximal, et la corniche a même été abaissée par rapport à celui-ci. La terrasse sur pilotis, qui est traitée comme un objet indépendant, dépasse la zone constructible de plus de 3 mètres afin de la placer perpendiculairement à la façade, dans le but de limiter sa largeur. De cette manière, la baie du studio situé en rez-de-jardin peut se placer asymétriquement afin de ne pas subir le surplomb de la terrasse et ainsi d'assurer une luminosité naturelle nettement meilleure dans cet espace de vie. Le plan de la façade arrière dépasse légèrement le gabarit (de 5 cm) du côté de la parcelle voisine non construite afin que cette façade soit bien perpendiculaire aux 2 murs mitoyens tout en respectant le recul de 3 mètres du côté du numéro 35. Néanmoins cette dérogation semble fort conséquente au regard des spécificités des lieux et de l'emprise sur les constructions voisines;
 - La façade arrière orientée au Nord sera couverte de tuiles vernissées colorées. Cette solution permet d'utiliser leur aspect réfléchissant, qui associée à une teinte bleu clair, devient un peu le miroir du ciel et allège complètement la présence de la façade et permet d'avoir une façade nord

pérenne et égaillée. Cette façade nord illumine ainsi le jardin et la terrasse par sa couleur vive et ses reflets clairs. Ce matériau exprime parfaitement la philosophie du projet, qui cherche à associer artisanat, bon sens et mode de vie contemporain, en puisant d'avantage dans une approche naturelle et humaine plutôt que dans le hi-tech et la sophistication technologique, tout en détournant le cas-échéant des techniques de fabrications traditionnelles;

- La densité et la destination respectent les objectifs du permis de lotir 521bis, ce qui permet la cohabitation de 2 logements confortables sur cette parcelle e bénéficiant d'un environnement paysager qualitatif ;

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

- Inscrire la terrasse pour le logement principal, dans la zone de bâtisse du PdL 521 bis ou à tout le moins sans dépasser la profondeur de la construction voisine de gauche, et :
 - Réduire les vues vers les propriétés voisines depuis cette terrasse au moyen de dispositifs paysagers intégrés à l'ensemble ;
 - Envisager l'accès au jardin pour le logement supérieur, depuis l'intérieur de la maison ;
 - Envisager, le cas échéant, le déplacement du studio sous toiture, tout en conservant une petite terrasse longitudinale le long de la façade pour les espaces de vie du logement principal ;
- Confirmer les aménagements paysagers proposés pour la zone de recul par l'introduction de plans à l'échelle 1/50 ;
- Fournir un avis favorable du SIAMU ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de construction de cette maison bi familiale peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que l'impact volumétrique de la construction sera réduit envers l'environnement immédiat ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en matière de respect de la typologie des constructions voisines ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse sera inscrite en zone de bâtisse du Permis de Lotir ;

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

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

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

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/06/2020
objet n° 02

Dossier 16-44667-2019 - Enquête n° 032/2020

Demandeur : MTG sa – Monsieur Guy Jacoud

Situation : Avenue Montjoie 58 - Avenue de la Floride 1

Objet : transformer un immeuble de logements et augmenter le nombre d'unités d'habitation (7 au lieu de 5 appartements)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44667-2019 introduite le 10/05/2019, modifiée en date du 17/03/2020 par le dépôt à la fois des éléments requis par la Commission de concertation et de plans modifiés, par la S.A. M.T.G. c/o Monsieur Guy Jacoud, et visant à transformer un immeuble de logements et à en augmenter le nombre d'unités d'habitation (7 au lieu de 5 appartements) sur le bien sis avenue Montjoie, 58 - avenue de la Floride, 1 ;

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

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- o 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 03/02/2020 au 17/02/2020 inclus ;

Considérant que la chronologie est la suivante :

10/05/2019 : dépôt de la demande;

01/08/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

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

03/02/2020 au 17/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté du dépôt d'un reportage photographique sur les aspects patrimoniaux intérieurs de la maison ;

17/03/2020 : dépôt des éléments requis, et de plans modifiés ;

10/06/2020 : nouvelle séance de la Commission de Concertation ;

Vu l'avis du SIAMU transmis le 16/09/2019 et joint à la demande;

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 composé de belles maisons unifamiliales ou d'immeubles de rapport implantés en ordre fermé ou semi-ouvert ;
- o Dans ce quartier, le bâti présente une certaine homogénéité en matière de typologie patrimoniale ;
- o L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté à l'angle de l'avenue Montjoie et de l'avenue de la Floride, et ce sur une parcelle entièrement bâtie ou minéralisée ;
- o la maison sur laquelle porte la demande offre sa façade principale le long de l'avenue de la Floride. Elle présente une typologie patrimoniale intéressante (construction de 1906), malgré les transformations subies en 1948. Elle se développe sous forme d'un gabarit R + 2 + Toitures à versants ornées de créneaux et abrite 5 logements. La zone de recul est minéralisée, mais la délimitation entre l'espace public et l'espace privé est matérialisé par une haie vive d'alignement ;

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

- o la rénovation de l'ensemble de l'immeuble ;

- une nouvelle répartition des espaces d'habitation afin d'y inclure 2 logements supplémentaires ;

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

- Aménagement de 2 logements de 1 et 2 chambres à coucher au niveau du rez-de-chaussée, au sein du socle du bâtiment. Ces logements disposent de leurs accès distincts par la zone de recul. Le logement principal dispose d'une double orientation du côté de l'avenue de la Floride et du côté de la petite cour arrière, tandis que le second logement est orienté sur les 2 voiries ;
- Au 1^{er} étage, et accessible par l'entrée commune du côté de l'avenue Montjoie : 2 logements de 1 et 2 chambres à coucher. Le logement disposant de 1 chambre à coucher bénéficie de la terrasse d'angle et sur laquelle abouti un escalier manant à la zone de recul. Le logement de 2 chambres à coucher dispose d'un petit balcon à l'arrière, et accessible par la cuisine ;
- Au 2^{ème} étage se développent 2 logements de 1 chambre à coucher ;
- Au 3^{ème} étage, sous les combles, se développe un logement de 3 chambres à coucher bénéficiant d'une terrasse à l'arrière ;

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

- Le projet tend à densifier le nombre de logements au sein de cette grande maison, au détriment de ses qualités d'habitabilité et de la requalification des espaces extérieurs ;
- Le dossier présente peu d'éléments probants et justifiés permettant d'envisager que les éléments patrimoniaux intérieurs seront conservés dans le cadre des modifications envisagées ;
- La demande conserve toutefois la volumétrie de la maison et prévoit de restaurer ses façades et ses menuiseries dans le respect de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales ;

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

○ en matière de programme :

- le projet propose de densifier le nombre de logements faisant passer leur nombre de 5 à 7 ;
- la typologie des unités d'habitation proposée est peu variée et les qualités d'habitabilité des logements proposés sont peu qualitatives au regard des maisons unifamiliales du quartier ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet s'inscrit dans la volumétrie existante;

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

- la parcelle est densément bâtie. Elle compte une petite cour à l'arrière et une zone de recul minéralisée. Il s'indique d'améliorer de manière significative les qualités paysagères de des zones non bâties afin de pouvoir justifier les options du projet;

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

- le projet proposé la création d'un espace pour le stationnement des vélos et des poussettes sous l'escalier d'angle extérieur. Cette option ne permet pas d'offrir une superficie performante et accessible pour les usagers de l'immeuble;
- la demande de permis d'urbanisme mentionne la création de 2 emplacements de stationnement pour voitures couverts, ce que les plans ne font pas figurer;

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

- les installations et infrastructures en place actuellement sont conservées;

○ en matière d'approche patrimoniale:

- le projet conserve la typologie de l'immeuble, dans le respect de ses caractéristiques architecturales et patrimoniales, du moins en ce qui concerne ses façades;
- la demande est peu explicite quant au respect de la nomenclature des espaces d'origine, dans le cadre de la redistribution des logements. Toutefois, il y a lieu de constater que l'immeuble a été divisé en 5 unités d'habitation, dont 2 unités au rez-de-chaussée, ce qui laisse à supposer que certaines de ses qualités ont déjà été altérées;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
- Le projet propose la création de 2 logements supplémentaires au sein de cette maison, en densifiant leur nombre au 1^{er} et au 2^{ème} étages, ce qui réduit leurs qualités d'habitabilité, notamment du fait des superficies et apports d'éclairage naturel réduits, de l'orientation des logements, principalement sur les voiries, du manque d'espaces extérieurs qualitatifs et de la faible diversité en matière de typologie ne s'accordant pas avec celle du bâti environnant, principalement composé de maisons unifamiliales;

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 relatif à l'application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
- Le projet tend à respecter le caractère patrimonial de l'immeuble, du moins en ce qui concerne le maintien de l'état d'origine des façades, dans le cadre de leur restauration;
- La demande est peu explicite quant au respect de la nomenclature des espaces d'origine, dans le cadre de la redistribution des logements. Toutefois, il y a lieu de constater que l'immeuble a été divisé en 5 unités d'habitation, dont 2 unités au rez-de-chaussée, ce qui laisse à supposer que certaines de ses qualités ont déjà été altérées;
- Le reportage photographique, joint au dossier à la demande de la Commission de Concertation, permet d'observer que le 1^{er} étage présente des éléments patrimoniaux intéressants ;

Considérant que la demande modifiée (plans déposés le 17/03/2020) propose :

- Rez-de-chaussée : réorganisation de l'appartement 01 (traversant + suppression d'une chambre) ; petites modifications apportées à l'appartement 02 et nouveau local pour vélos dans les communs ;
- 1^{er} étage : aménagement d'un grand appartement de 3 chambres sur l'ensemble du plateau, en lieu et place de 2 logements ;
- 2^{ème} étage : petites modifications mineures apportées au sein des 2 logements (buanderie, ...) ;
- 3^{ème} étage : pas de modifications ;
- Sous – sol : modification du nombre de caves (6 à la place de 7) + aménagement d'une buanderie à l'usage exclusif du 1^{er} étage ;

Considérant qu'au regard des modifications apportées à la demande initiale, le projet suscite les observations suivantes :

- Les modifications apportées aux logements en améliorent les qualités d'habitabilité, favorisent d'usage de la mobilité douce, et tiennent davantage compte des éléments patrimoniaux à conserver, notamment pour le 1^{er} étage ;

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

- Confirmer les modifications spatiales souhaitées en introduisant les plans à l'échelle 1/50 ;
- Confirmer la préservation des éléments patrimoniaux à maintenir au 1^{er} étage notamment, en ce compris, les lambris, cheminées, moulures, portes, ... ;
- Améliorer les qualités paysagères de la zone de recul en y prévoyant des espaces de pleine terre et infiltrantes ;
- Fournir un nouvel avis favorable du SIAMU sur base des modifications proposées et tenant compte des éléments patrimoniaux à conserver ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation de la maison peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que la typologie de la maison d'origine sera davantage respectée ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/06/2020
objet n°3

Dossier : 16-44999-2019

Demandeur : S.P.R.L. R-Investment c/o Monsieur Jean-François Richard

Situation : Avenue Winston Churchill, 1 - Avenue Brugmann, 250

Objet : Transformation et extension de 2 maisons mitoyennes en 1 ensemble de logements avec commerce

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44999-2019 introduite, en date du 15/11/2019, par la S.P.R.L. R-Investment c/o Monsieur Jean-François Richard;

Vu que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de 2 maisons mitoyennes en 1 ensemble de logements avec commerce sur le bien sis avenue Winston Churchill, 1 - avenue Brugmann, 250;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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°19bis AVENUE WINSTON CHURCHILL (arrêté royal du 06/05/1983) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que l'avis de la Commission de concertation est d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/11/2019 : dépôt de la demande;

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

17/01/2020: réception des compléments;

17/01/2020 +1j (20/01/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier l'accusé de réception du dossier complet ;

18/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure

18/03/2020 : annulation de la séance publique de la Commission de concertation - 1^{er} jour de confinement lié à la pandémie COVID 19 ;

10/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation et présentation de la demande à l'avis de la Commission de concertation ;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des logements, des commerces, des bureaux, des équipements,
- Il est centré sur le carrefour des avenues Brugmann, Albert et Churchill, qui constitue un nœud modal de transports en commun desservi par les lignes de tram 3, 4, 7 et 92 de la STIB,
- Dans ce quartier, ces avenues sont bâties d'hôtels de maître et d'immeubles à appartements multiples, la place comportant également des immeubles mitoyens typiquement bruxellois avec rez-de-chaussée commerciaux,

- L'immeuble n°1 avenue W. Churchill forme l'angle de l'îlot et est particulièrement visible depuis la place Vanderkindere dont il constitue une des limites bâties; il présente des façades cohérentes, dont une 3^{ème} façade du côté de la zone latérale à l'amorce de l'avenue Churchill,
- Le couvert végétal est très faible vu le parking présent dans la zone de cour et jardin,
- L'immeuble sis au n°250 de l'avenue Brugmann a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-18448-1955 pour transformation d'une agence bancaire (création d'une salle de coffre au sous-sol),
- Les zones de recul et de jardin situées le long de l'avenue Winston Churchill ont été transformées entre 1953 et 1971 (selon les photos aériennes) en zone de parking, qui est illicite.
- Le plan particulier d'affectation du sol, approuvé en 1983, affecte néanmoins cet espace en zone de recul et en zone de jardin, ce qui interdit le stationnement et formule un objectif urbanistique pour cette partie de parcelle particulièrement concernée par la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol,
- Le rez-de-chaussée de l'immeuble sis au n°1 de l'avenue Churchill était, jusqu'il y a peu de temps, affecté à une librairie,
- Les étages ne comprennent pas de logement,
- L'immeuble sis au n°250 de l'avenue Brugmann et les étages du n°1, avenue Churchill, sont vides depuis le départ de l'agence bancaire,

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

- La transformation lourde des 2 immeubles par la démolition des planchers et des parois intérieures (sauf le mur mitoyen entre le n°1 et le n°250) ainsi que la rénovation de la toiture qui propose l'agrandissement des lucarnes des brisis et la construction de lucarne en façade arrière,
- La création d'une liaison entre la toiture de l'annexe et le 2^{ème} étage,
- Le réaménagement d'un seul commerce au rez-de-chaussée,
- L'aménagement de 7 appartements aux étages,

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

- La demande est visible de la ZICHEE et modifie légèrement les brisis,

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

en matière de programme :

- Le commerce s'étend sur l'ensemble du rez-de-chaussée en abaissant le niveau du plancher du n°250,
- La porte d'entrée sur l'angle étant très étroite, l'entrée du commerce est reportée sur l'avenue W. Churchill,
- La porte d'entrée du n°250 est maintenue afin de ne pas modifier la façade,
- L'entrée commune des appartements est organisée par la façade latérale, du côté de la zone de recul que prévoit le plan particulier d'affectation du sol le long de l'avenue Churchill,
- Les niveaux sont reconditionnés et les logements distribués autour d'une seule cage d'escalier/ascenseur qui desservent les logements des niveaux supérieurs (à partir du niveau +1),
- Les niveaux de l'immeuble sis au n°250, avenue Brugmann sont établis à des niveaux intermédiaires (paliers de la cage d'escalier),
- Tous les niveaux sont accessibles via l'ascenseur,
- Le 1^{er} étage comprend 2 appartements de 2 chambres et 1 studio,
- Le 2^{ème} étage comprend 2 appartements de 1 ou 3 chambres,
- Le 3^{ème} étage comprend 2 appartements de 2 chambres,
- Les appartements de l'immeuble sis au n°250 de l'avenue Brugmann bénéficient de terrasses en façade arrière,
- Les caves sont accessibles également via l'ascenseur,
- Les 7 emplacements de vélo sont situés au rez-de-chaussée dans le sas d'entrée,
- Selon les explications données en séance, un commerce de type alimentaire s'installera au rez-de-chaussée. La commission attire l'attention du demandeur sur le fait que les vitrines ne pourront pas être obturées au-delà de 20 % (règlement communal sur les commerces).

en matière d'implantation et de gabarit :

- Les lucarnes des brisis sont élargies,
- En façade arrière de l'immeuble sis au n°250 de l'avenue Brugmann, les deux niveaux en toiture sont aménagés par des lucarnes,
- Les combles du bâtiment secondaire sont rendus accessibles pour l'appartement du 2^{ème} étage par un volume de liaison et sont aménagés en chambre avec salle de bain,

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le parking de 5 emplacements doit être amélioré tant du point de vue de la perméabilité que des plantations,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La zone de recul et de jardin du plan particulier d'affectation du sol est occupée par un parking qui a été exécuté avant 1971 (durant les années '50 selon le demandeur) et est loué à la banque voisine selon le demandeur,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet restaure les façades, en maintient toutes les qualités architecturales. Les lucarnes des brisis sont agrandies afin d'apporter plus de luminosité naturelle, tout en conservant des proportions compatibles avec la hauteur des brisis,
 - Des grilles délimitant la zone de recul de l'avenue Churchill sont restituées,
 - Les plans n°11 et 12 ne sont pas correctes (châssis en situation projetée),

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

- la demande respecte les caractéristiques urbanistiques et patrimoniales des immeubles, tant pour la façade Churchill que les façades Brugmann,
- la légère modification des brisis est adaptée à leur dimension et se justifie pour l'aménagement de ce niveau,
- le volume de liaison entre la toiture du bâtiment secondaire et le 2^{ème} étage déborde légèrement du profil de la toiture,
- les portes d'entrée sont conservées afin de respecter la typologie d'origine,

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

- améliorer la zone de parking en prévoyant sur toute la surface un revêtement perméable, en plantant une haie le long de l'accès piéton et le long de la grille à l'alignement, en prévoyant des plantes grimpantes et haies contre les murs mitoyens ;
- corriger les élévations (situation projetées des châssis) ;

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 que ce que les erreurs matérielles doivent être corrigées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de parking doit être amélioré tant du point de vue de la perméabilité que des plantations ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 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 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 10/06/2020
objet n° 04

Dossier 16-45189-2020

Demandeur : Monsieur Arnaud WATELET et Madame Grazia CIOCI

Situation : Place Jean Van der Elst 1

Objet : mettre en conformité l'extension arrière de la maison unifamiliale, projet d'aménagement d'une chambre à coucher en façade arrière, création d'une lucarne, aménagement d'une terrasse et d'un jardin suspendu sur les toitures plates, isolation de l'extension du 1^{er} étage

AVIS

Le dossier a été retiré de l'ordre du jour de la séance de Commission de Concertation, en vue de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité requises par la nature de la demande.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/06/2020
objet n°5

Dossier 16-45199-2020 - Enquête n° /09/06/2020

Demandeur : S.A. INFRABEL – M. Rony Leleux (Ingénieur – Fonctionnaire dirigeant)

Situation : Avenue des Tilleuls

Objet : Renouveler les garde-corps de l'avenue des tilleuls à Uccle (L.26 - Km 19,356)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45199-2020 introduite le 12/08/2019 par la S.A. INFRABEL et visant à Renouveler les garde-corps de l'avenue des tilleuls à Uccle (L.26 - Km 19,356) sur le bien sis avenue des Tilleuls;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 5 - QUARTIER DU KRIEKENPUT ;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/08/2019 : dépôt de la demande;

20/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de la CRMS émis le 11/03/2020;

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

- La demande porte sur 3 ouvrages d'art situé le long de la ligne 26 du chemin de fer et franchissant entre autre l'avenue des Tilleuls et le croisement du Kriekenput;
- Ces ponts, qui fait partie des infrastructures gérées par INFRABEL, permet la liaison des trains entre Schaerbeek et Halle;
- Ce pont date de 1927, présente une valeur patrimoniale et esthétique importante ;

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

- démolir les parapets en maçonnerie existants du pont;
- placer des garde-corps métalliques;

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

- Considérant que le bien se situe en zone de chemin de fer et en réseau viaire du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que la construction des ponts compris dans cette demande date d'avant 1932 ; qu'ils sont dès lors repris à l'inventaire ;
- Considérant que le projet consiste à renouveler les garde-corps métalliques sur l'avenue des tilleuls et le remplacement du parapet (maçonnerie) par des garde-corps métalliques ;
- Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 207 §1,al.4 : *bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire (art 333) ;*
- Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (C.R.M.S.) du 11/03/2020, qui recommande de conserver la totalité des parapets existants, de les restaurer si nécessaire (maintien de la frise d'arcature, remplacement des briques endommagées par des briques de remploi identique, etc.) et de les rehausser à la hauteur réglementaire, le cas échéant, en ce qui concerne le pont situé à proximité direct du croisement de la rue du Kriekenput ;
- Considérant que les ponts ont actuellement deux types de garde-corps différents : le pont situé au sud, à proximité de la rue du Kriekenput est composé de parapets maçonnés, tandis ce que les deux autres ponts sont composés de garde-corps métalliques ;

- Considérant que ces garde-corps métalliques ont une hauteur moyenne de 1,1m ; que les garde-corps métalliques sont rehaussés au niveau du passage des voies ferrées à environ 2m de hauteur ; que le parapet a une hauteur variable ;
- Considérant que dans le cadre de l'entretien et du renouvellement de leurs ouvrages d'art, le demandeur propose une rénovation des garde-corps existants ainsi que le remplacement des parapets par des garde-corps métalliques ;
- Considérant que les nouveaux garde-corps suivront la norme NBN B 03-004 de 2017, ce qui empêchera au public de monter sur ces garde-corps et ce qui limitera le risque de chute ; qu'ils ont une hauteur de 1,2m ;
- Considérant que le rehaussement de la voirie lors de travaux antérieur a mis en péril la stabilité des parapets ; que pour cette raison, il a été fait le choix de remplacer les parapets par des garde-corps métalliques similaires aux garde-corps des autres ponts ;
- Considérant que les objectifs sont de garantir au mieux la sécurité du public ; qu'il est nécessaire d'entretenir et de rénover ces ponts afin d'en assurer la sécurité ;
- Considérant cependant l'aspect historique et patrimoniale de ces ponts maçonnés ; que les deux ponts aux extrémités comportent des frises d'arcatures ; qu'afin d'assurer l'uniformisation sur toute la longueur de l'ouvrage, il est nécessaire de maintenir le parapet existant comportant ces frises d'arcatures ;
- Considérant dès lors que, moyennant le respect des conditions ci-mentionnées, les ponts s'intègrent bien à leurs environnements ; qu'ils sont conformes au bon aménagement des lieux ;
- Considérant également que ces ouvrages sont perceptibles depuis le RER Velo et probablement depuis le futur nœud intermodal prévu à proximité immédiate ;

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

- Conserver la totalité des parapets existants dans la mesure du possible, de les restaurer si nécessaire (maintien de la frise d'arcature, remplacement des briques endommagées par des briques de rempli identique, etc.) et de les rehausser à la hauteur réglementaire, le cas échéant, en ce qui concerne le pont situé à proximité direct du croisement de la rue du Kriekenput
- Une reconstruction à l'identique pour les zones qui s'effondreraient peuvent s'envisager;

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 que l'intégration du projet sera davantage améliorée au regard des spécificités des lieux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/06/2020
objet n°6

Dossier 16-44834-2019 - Enquête n° 049/20

Demandeur : Monsieur Cosmin Ograzeanu

Situation : Chemin de la Truite, 64

Objet : étendre au rez-de-chaussée, une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44834-2019 introduite le 13/08/2019 par Monsieur Cosmin Ograzeanu et visant à étendre, au rez-de-chaussée, une maison unifamiliale sur le bien sis chemin de la Truite 64 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°17 du permis de lotir (PL) n° 402 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 09/08/1994 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir ;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°2 – implantation des constructions qui prescrit "*dans les limites indiquées au plan, au niveau de la zone D, 3 m est autorisé dans cette zone, la construction d'annexes et extensions. Ces extensions sont autorisées au niveau des rez-de-chaussées et s'harmonisent parfaitement avec les volumes principaux*", en ce que l'extension dépasse une profondeur de 3 mètres;
 - non-respect de l'article n°3 – surface bâtie au sol des constructions qui prescrit "*pour l'ensemble des lots la surface bâtie se situera dans les limites de bâtisses indiquées au plan mais avec une superficie au sol maximum de 85m²*", en ce que la superficie au sol maximale est dépassée;
 - non-respect de l'article n°4 – gabarit des volumes principaux qui prescrit "*les décrochements latéraux entre habitations mitoyennes en façade avant et en façade arrière ne pourront excéder 2m*", en ce que l'extension au 1^{er} étage aggrave une situation de dépassement de plus de 2 mètres;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PL :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que les extensions au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, dépassent le profil de construction le moins profond de plus de 3m;
 - non-respect de l'article n°11 – zone de recul du Titre I du RRU qui prescrit "*elle est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux porte d'entrées et de garage*", en ce que l'aménagement de la zone de recul est non-conforme à ces dispositions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2020 au 28/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie est la suivante :

13/08/2019 : dépôt de la demande;

28/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/02/2020 au 28/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis à la séance du 18/03/2020 ;

18/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19 et suppression de la séance de la Commission de concertation ;

10/06/2020 : seconde présentation de la demande à la Commission de concertation ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est couvert par un permis de lotir ;
- Le bien concerné par la demande fait partie d'un ensemble de maisons unifamiliales ;
- Cette habitation, construite fin des années '90 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-33411-1997, comporte un gabarit R+1+T à versants, et elle est implantée en mitoyenneté et en retrait ;
- La zone de recul a été totalement imperméabilisée et sert de zone de parcage;
- La maison mitoyenne de gauche, n°62, de même gabarit et de même profondeur, est implantée 3 mètres plus en avant ;
- La maison mitoyenne de droite, n°66, comporte exactement les mêmes gabarit, typologie et profondeur ;

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

- L'extension du rez-de-chaussée par une verrière de plus de 2m de profondeur ;
- L'extension du 1^{er} étage, avec toiture plate, de plus d'1,50m ;

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

- Le programme vise l'extension d'une maison unifamiliale existante ;
- Considérant la situation existante de fait, la demande devrait également porter sur la mise en conformité de la zone de recul ;

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

- en matière de programme :
 - l'extension au rez-de-chaussée, permet un léger agrandissement des espaces de vie et l'agrandissement au 1^{er} étage permet l'aménagement d'une chambre de moins de 9 m² existante en situation de droit ainsi que l'aménagement d'une salle-de-douche supplémentaire ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les extensions, telles que prévues, induisent de nombreuses dérogations autant au permis de lotir qu'au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse au niveau du jardin, en bois composite sur plots, permettant dès lors le maintien d'une surface perméable ;
 - la zone de recul, a été en situation existante de fait, fortement imperméabilisée et doit être restituée conformément à la situation existante de droit (cf. permis d'urbanisme n° 16-33411-1997), en ne maintenant que l'accès carrossable en superficie imperméable ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation conserve son garage pour un véhicule ;

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

- application de l'art. 126§11, 1° du COBAT (dérogation à un permis de lotir) :
 - article n°2 - implantation des constructions et article n°3 – surface bâtie au sol des constructions :
 - l'extension du rez-de-chaussée induit une rupture de l'alignement des façades ;
 - cependant, bien que l'harmonisation des alignement et des lignes principales de constructions fait partie des objectifs d'aménagement du permis de lotir et que cette extension induise un dépassement de 4m² des 85 m² autorisés, cette dérogation peut être envisagée, considérant qu'elle est située au niveau du rez-de-chaussée et comprise entre des murs œillères existants ;
 - article n°4 – gabarit des volumes principaux :
 - le dépassement latéral existant par rapport à la maison mitoyenne de gauche (n°62) est de 3m, et suite à l'extension ce dépassement serait porté à plus de 5 mètres pour le rez-de-chaussée et à plus de 4,60 au 1^{er} étage ;
 - cependant, au regard de la situation existante, un dépassement supplémentaire à l'étage, d'1,50m, n'est pas susceptible d'induire de nuisances supplémentaire pour le bâtiment mitoyen de gauche ;

- dérogation non sollicitée dans la demande de permis, à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - le nouveau profil dépasse la profondeur des deux biens mitoyens, à savoir d'une part, au niveau du rez-de-chaussée, 5,18m par rapport au bien mitoyen de gauche, 2,01 mètres par rapport au bien mitoyen de droite et d'autre part, au niveau du 1^{er} étage, 4,68 mètres par rapport au bien mitoyen de gauche, et 1,51 mètre par rapport au bien mitoyen de droite ;
 - considérant que ces nuisances existantes ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances supplémentaires, la demande est acceptable ;
- dérogation non sollicitée dans la demande de permis, à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - La zone de recul ne peut servir en aucun cas d'aire de stationnement ;
 - la situation existante faisant état d'une zone de recul aménagée avec des zones verdurisées et végétalisées et uniquement l'accès carrossable en matériaux imperméables, il y a lieu de restituer la situation existante de droit ;

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

- restituer la zone de recul conformément à la situation existante de droit ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de modifications extérieures ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être restituée tel qu'en situation de droit ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'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 :

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/06/2020
objet n°7

Dossier 16-45161-2020

Demandeur : S.A. ACP Green Dale c/o Monsieur Laurent d'Estienne d'Orves

Situation : Avenue Brugmann, 499

Objet : isoler la façade mitoyenne droite (enduit sur isolant)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45161-2020 introduite en date du 06/02/2020 par la S.A. ACP Green Dale c/o Monsieur Laurent d'Estienne d'Orves ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler l'héberge du mur mitoyen de droite (par la pose d'un enduit sur isolant) sur le bien sis avenue Brugmann, 499;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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;

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

10/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé à la fois de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements plus importants, dans un front bâti caractérisé de ce fait par des importantes disparités de gabarits et comportant dès lors de nombreuses et importantes héberges de murs mitoyens ;
- L'avenue Brugmann, qui comprend un ensemble cohérent de maisons de maître du début du siècle, fait l'objet d'une ZICHEE au PRAS ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est plus récent que les maisons au caractère patrimonial de son environnement immédiat et présente un grand gabarit, disproportionné par rapport à celles-ci,
- Sa construction a de ce fait engendré de très importantes héberges de murs mitoyens sur plus de 4 niveaux ;
- Le profil mitoyen gauche de l'immeuble sur lequel porte la demande a déjà fait l'objet d'une isolation en 2013 (PU n°16-41104-2013) ;

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

- L'isolation et la pose d'un enduit blanc cassé pour le mur mitoyen de droite et la façade arrière ;

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 pour l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- Le projet crée, pour l'héberge de mur mitoyen à isoler, une esthétique cohérente avec l'ensemble de l'immeuble;
- L'isolation de ce grand pignon est au profit du confort thermique des logements et s'inscrit dans les objectifs du développement durable ;
- La finition de crépi blanc cassé améliore fortement l'esthétique actuelle de ce pignon et répond à l'objectif d'amélioration de l'esthétique de la ZICHEE et de l'axe structurant le long duquel se situe la demande ;

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 10/06/2020
objet n° 08

Dossier 16-44882-2019

Demandeur : Monsieur Joseph SEPULCHRE et Madame Catherine Barnich

Situation : Avenue Winston Churchill 80

Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-43746-2017 en application de l'article 102/1

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44882-2019 introduite le 30/08/2019 par Monsieur Joseph Barnich et Madame Catherine Sepulchre, et visant à modifier le permis d'urbanisme n°16-43746-2017 en application de l'article 102/1 sur le bien sis avenue Winston Churchill, 80;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19 - Avenue Winston Churchill approuvé par arrêté royal du 06/05/1983 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Considérant que la chronologie est la suivante :

30/08/2019 : dépôt de la demande;

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

11/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19 et mise en attente des séances des Commissions de concertation ;

10/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

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

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/02/2018 sur la demande initiale (permis d'urbanisme n° 16-43746-2017) et joint à la demande;

Considérant que cet avis imposait que le logement aménagé sous toitures (dans les combles) dispose d'une fenêtre en façade avant et que les dimensions de cette fenêtre soient suffisantes pour permettre l'évacuation des personnes par les échelles aériennes du Service d'Incendie, en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier, avec une largeur minimale de passage de 80 cm, et comme solutions acceptables, soit une lucarne, soit des fenêtres pour toits en pente de type pivotant et projetant avec ou sans balcons basculants ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de belles maisons de maître datant de la création de l'avenue et d'immeubles à appartements plus récents ;
- Dans ce quartier, l'avenue Churchill, anciennement dénommée avenue Longchamp, est emblématique des grandes avenues de la ville de la fin du XIX^{ième} siècle ou du début du XX^{ième} siècle, avec ses alignements d'arbres et sa grande largeur : cet aspect paysager a été entériné par le plan régional d'affectation du sol qui a inscrit une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement sur l'ensemble du parcours de cet axe structurant ;
- L'immeuble n°80, sur lequel porte la demande :
 - est une de ces anciennes maisons et fait partie d'un front bâti formant un ensemble, dont les maisons de droite, implantées dans un périmètre de protection d'un monument classé ;

- est implantée avec recul par rapport à la voirie et comprend des caves sous ce recul ;
- présente un gabarit de bel-étage +2+toiture, avec un niveau de jardin à un demi niveau entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- a fait l'objet de transformations, notamment via les permis n° 16-14506-1949 et n°16-17951-1955 portant sur des annexes, et comprend déjà à ce moment des appartements par niveaux ;
- fait l'objet d'une description notariale, lors de la vente en 1993, en tant que maison de rapport avec 3 appartements ;
- fait l'objet, par le dernier permis d'urbanisme octroyé (dossier n° 16-43746-2017 en vigueur), d'une autorisation de porter la densité à 4 logements pour autant que soit rencontrée la condition de l'avis du SIAMU par la construction d'une lucarne au droit de la chambre à coucher, dans le respect de la composition de la façade de la maison, axée sur la fenêtre de la travée de droite et au maximum de la largeur de celle-ci, et par les modalités d'accès à celle-ci depuis le plancher de la chambre et ce assorti d'un délai de mise en œuvre de maximum 8 mois. Cette lucarne n'a pas été réalisée, bien que les autres actes et travaux aient été mis en œuvre dès l'obtention du permis d'urbanisme octroyé ;
- dispose d'un jardin de ville orienté au Nord ;
- Le bâti environnant, remontant pour bonne partie à la même époque de construction, présente le même type d'immeuble de rapport ;

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

- Le programme prévoit les modifications suivantes par rapport au permis d'urbanisme n° 16-43746-2017 octroyé :
 - La modification de l'accès au local vélo avec aménagement d'une rampe extérieure depuis la zone de recul ;
 - La pose de bacs plantés au niveau de la zone de recul entre les deux accès, l'un pour les piétons et l'autre pour les vélos ;
 - Le réaménagement des espaces et des modifications de cloisonnements du duplex existant situé au rez-de-chaussée et au demi sous-sol, par :
 - une augmentation de volume au niveau du demi sous-sol, sous le volume de la cuisine au rez-de-chaussée, pour aménager une salle-de-bain ;
 - la modification de l'escalier au niveau du duplex situé au demi sous-sol et au rez-de-chaussée ;
 - La rehausse de la façade arrière et modification de la pente de toiture ;
 - Le réaménagement du duplex existant situé au 3^e étage et dans les combles ;

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

- en matière de programme :
 - toutes les modifications n'induisent aucune dérogation en terme de normes d'habitabilité ;
 - ces modifications apportent des améliorations significatives en terme d'habitabilité ;
 - suite à la modification au niveau du local vélo, le deuxième sous-sol est réduit et les deux caves concernées sont déplacées au niveau du demi sous-sol, à la place de la buanderie et de la chaufferie ;
 - au niveau du duplex situé au demi sous-sol et rez-de-chaussée :
 - la chambre, située à l'avant, est réduite suite à l'ajout d'une salle-de-douche privative, tout en maintenant une surface suffisante ;
 - les espaces de séjour sont plus ouverts et en communication avec la cuisine ;
 - l'escalier hélicoïdal est supprimé au profit d'un escalier droit à deux quarts tournant, permettant dès lors de dégager un espace attribué au séjour et ce, tout en déplaçant également le WC au sous-sol et en supprimant le couloir ;
 - cette modification de l'escalier, ainsi que le déplacement de la salle-de-bain sous le volume de la cuisine, permet l'agrandissement de la chambre au demi sous-sol et lui permettant un aménagement plus aisé ;
 - au niveau du duplex situé au 3^e étage et dans les combles :
 - la chambre est déplacée au niveau des combles rehaussés, permettant dès lors un séjour traversant bénéficiant d'un plus grand apport de luminosité ;
 - au niveau des combles, une chambre est aménagée et comporte une salle-de-douche privative ;
 - Considérant qu'au niveau du SIAMU, ces modifications n'ont aucun impact du point de vue du compartimentage par rapport au projet initial octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-43746-2017

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit est modifié que par la fermeture en partie de l'espace sous le volume de la cuisine, au demi sous-sol ;
 - il est également modifié de par la rehausse de la façade arrière et de la modification de la pente de toiture ;
 - cette modification permet l'agrandissement du logement en duplex, lui conférant plus d'espace habitable et une meilleure qualité résidentielle ;
 - cette rehausse reste comprise dans le gabarit du voisin mitoyen le plus haut et n'induit dès lors aucune dérogation ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul, totalement imperméabilisée, est significativement améliorée de par la pose de bac plantés ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'accès vers le local vélo est plus aisé, permettant dès lors une utilisation optimale ;
 - en effet dans le permis n° 16-43746-2017 octroyé, cet accès se fait via le hall d'entrée et un petit accès vers le sous-sol ;
 - la modification prévoit d'accéder à ce local directement via la zone de recul ;
 - considérant qu'au niveau du SIAMU cette modification améliore la situation d'un point de vue sécuritaire ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Considérant le permis octroyé n° 16-43746-2017 avec la condition de rencontrer l'avis du SIAMU par la construction d'une lucarne au droit de la chambre à coucher, dans le respect de la composition de la façade de la maison, axée sur la fenêtre de la travée de droite et au maximum de la largeur de celle-ci, et par les modalités d'accès à celle-ci depuis le plancher de la chambre et ce assorti d'un délai de mise en œuvre de maximum 8 mois. La lucarne n'a pas été réalisée ;
 - Considérant que cette lucarne n'a pas été réalisée ;
 - Considérant que le plan des combles existantes a été modifié de par la rehausse de la toiture et le nombre de fenêtres de toit en façade avant ;
 - Considérant que les fenêtres de toit proposées rencontrent les impositions du service SIAMU, la demande peut être envisagée ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - les modifications apportées au niveau de la façade avant, afin de faciliter l'accès au local vélo, se font dans le respect de la typologie de la façade et ne lui portent aucune atteinte ;
 - seule la porte d'accès est agrandie avec remplacement de ferronneries, identiques, adaptée à la nouvelle baie ;
 - cette modification, combinée à l'amélioration de la zone de recul, ne sont pas susceptibles d'induire de nuisances par rapport au bien classé ni même à ce bâtiment, sur lequel porte la demande, dont la construction date d'avant le 1^{er} janvier 1932 ;

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 10/06/2020
objet n°9

Dossier 16-45235-2020

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Watteeuw et Audrey Corbusier

Situation : Rue du Repos 139

Objet : réaménager l'espace sous comble avec agrandissement de chien assis en façade avant et pose d'un chien assis en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45235-2020 introduite en date du 10/03/2020 par Monsieur et Madame Olivier Watteeuw et Audrey Corbusier ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager l'espace sous comble avec agrandissement d'une lucarne en chien-assis en façade avant et pose d'une lucarne en chien-assis en façade arrière, sur le bien sis rue du Repos, 139;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 10/06/2020;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/03/2020 : dépôt de la demande;

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

10/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de la CRMS sollicité et sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- la maison sur laquelle porte la demande, bâtie entre mitoyens et de gabarit R+2+T, date de 1930 et présente un gabarit comparable à celui des maisons voisines,
- la maison est composée sur un plan de 2 pièces en enfilade et d'une annexe à l'arrière, ayant fait l'objet d'une régularisation en 2011 (PU n°16-40211-2011),
- ses châssis en façade avant ont été remplacés sans autorisation préalable et n'ont pas fait l'objet du permis de régularisation de 2011 ;
- en façade arrière, au niveau des annexes, les maisons voisines présentent des volumes plus hauts et plus profonds,

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

- La mise en place d'une grande lucarne en façade avant au-dessus de la corniche ;
- La mise en place d'une grande lucarne en façade arrière intégrée partiellement dans la façade et nécessitant la discontinuité de la corniche ;
- La mise en conformité du remplacement des châssis avant ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant de belles chambres lumineuses sous toiture ;

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

- La lucarne en façade avant peut s'autoriser car celle-ci sera de la même teinte que la lucarne existante;
- La lucarne en façade arrière apporte une touche contemporaine au regard de nombreuses lucarnes réalisées en façade arrière dans l'environnement immédiat ;
- La mise en conformité des châssis en façade avant peut également s'envisager. En effet, ceux-ci présentent des profils fins en aluminium qui respectent l'esprit de la maison d'origine ;

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.