

Séance du 8 septembre / Zitting van 8 september 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.891-2021
Situation : Avenue de Foestraets 33
Demandeur : Monsieur Stefan DESCHEEMAEKER et Madame Brigitte MORTIER
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale, inscrite à l'inventaire du Patrimoine)
(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)

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.938-2021
Situation : Rue du Postillon 15
Demandeur : DE CLERCQ SA - Monsieur Ram Baron
(Transformer et changer l'affectation du rez-de-chaussée du n°17)
(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 du CoBAT)

- 3) 148/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.811-2021
Situation : Rue Groeselenberg 111
Demandeur : Monsieur Dirk DE LEEUW
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale)

- 4) 144/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.764-2021
Situation : Rue Lincoln 5
Demandeur : Monsieur Nassim ISRAEL et Madame Patricia BENATAR
(Mettre en conformité la fermeture d'un patio, l'agrandissement de la terrasse et des modifications structurelles intérieures)

- 5) 150/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.768-2021
Situation : Chaussée de Waterloo, à hauteur du Shopping Lorraine
(entre les n°s 1384A et 1384I)
Demandeur : CODIFO S.A. - Madame Arielle Goldberg
(Remplacer des totems existants par un nouveau totem incluant deux écrans LED, double faces, placés dos à dos)

- 6) 146/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.564-2020
Situation : Rue De Broyer 16
Demandeur : Madame Christine HOMANS
(Mettre en conformité le changement d'affectation au rez-de-chaussée ainsi que les actes et travaux inhérents datant de 1996 et rehausser en partie la mitoyenneté de gauche)

- 7) 151/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.782-2021
Situation : Chaussée de Waterloo 1250
Demandeur : D'IETEREN IMMO S.A. - Monsieur Monville
(Edifier une enseigne de type totem scellé au sol comprenant deux fois quatre enseignes associées aux marques FÄRM, LES FILLES, L'INSTITUT et MEDI-MARKET)

- 8) 147/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.643-2020
Situation : Chaussée de Waterloo 1351
Demandeur : COCRO S.A. - Monsieur Jacques Selinger
(Changer la destination d'un rez-de-chaussée commercial (commerce de détail)
en une surface de restauration rapide (commerce de type HoReCa))
- 9) 139/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.792-2021
Situation : Rue du Ham 70
Demandeur : Monsieur Maxime THONON
(Construire une extension au 1er étage arrière pour y aménager une salle de
bain)
- 10) 145/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.746-2021
Situation : Chaussée de Saint-Job 204
Demandeur : Monsieur Tarik BOUANANE et Madame Barbara BRUYLANDS
(Rénover et étendre une maison en créant une extension au rez-de-chaussée
ainsi qu'au deuxième étage et isoler la façade arrière)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/09/2021
objet n° 01

Dossier 16-45891-2021 - Avis

Demandeur : Monsieur et Madame Stefan Descheemaeker et Brigitte Mortier

Situation : Avenue de Foestraets 33

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, inscrite à l'inventaire du Patrimoine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45891-2021 introduite, en date du 30/04/2021, par Monsieur et Madame Stefan Descheemaeker et Brigitte Mortier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, inscrite à l'inventaire du Patrimoine sur le bien sis avenue de Foestraets, 33;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - QUARTIER SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993, et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/04/2021 : dépôt de la demande;

+1j (14/06/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La villa a été construite en 1936 (permis d'urbanisme n°16-9848-1936) et est due à l'architecte GOFFAY;
- La villa a été transformée en 1953 par l'architecte P. ROBIETTE, qui y a ajouté, sur la terrasse, 1 chambre de chaque côté de l'escalier, tout en gardant l'auvent;
- Elle a ensuite été agrandie en 1961 - permis d'urbanisme n°16-21844-1961, par l'architecte Freddy Keutter;
- Cette extension renforce le caractère architectural de la maison qui est inscrite à l'inventaire de Sint-Lukas et au plan particulier d'affectation du sol comme maison dont l'intérêt patrimonial est important;
- Elle est implantée sur un terrain qui se développe en largeur sur un talus;
- La zone de recul est fortement marquée par deux imposants escaliers menant au niveau de vie, encerclant l'accès au garage au sous-sol;

- L'architecture est caractérisée par une volumétrie cubique, dont les maçonneries sont majeures par rapport aux baies vitrées horizontales;
- Elle présente un gabarit dégressif en façade principale, de R+2 à R+1 et enfin R;
- L'accès à la toiture terrasse du 2^{ème} étage est marquée par un petit auvent horizontal semi-circulaire qui rappelle la forme semi-cylindrique du salon;
- Le permis d'urbanisme n°16-38284-2007, périmé le 5 juin 2010, permettait l'extension latérale de la villa sur deux niveaux;
- La maison unifamiliale est composée d'un rez-de-jardin, surélevé par rapport au niveau de l'avenue, dont l'accès se fait par un imposant escalier, et surmonté de 2 niveaux supérieurs (1^{er} et 2^{ème} étages); au niveau de l'avenue se trouve un sous-sol avec un espace de garage et des caves;
- Au rez-de-chaussée sont installés, un hall d'entrée, la cage d'escalier, les espaces de séjours, la salle à manger, la cuisine et un petit bureau;
- Le premier étage est occupé par les chambres et salle-de-bains, et bénéficie d'une grande terrasse donnant sur la façade à front de l'avenue et vers le jardin au sud-ouest;
- Le deuxième étage est composé de 2 chambres et d'une 1 salle de douche et bénéficie également d'une grande terrasse orientée sud-ouest;
- Les façades sont en briques très claires, de formats longs, et peintes en gris/brun;
- Les châssis sont en aluminium thermolaqué dans les tons gris moyen, voire rosâtres (pertes de couleur) pour certains; nous pensons que ceux-ci ont certainement été modifiés à plusieurs moments vu les divisions et types d'ouvertures différents;
- Les seuils et couvre-murs sont en pierre bleue;

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

- La transformation et l'extension de la maison unifamiliale;

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

- La grande qualité architecturale de ce bâtiment, ayant mené à son inscription, est indéniable. La maison, présente notamment des volumétries très intéressantes et des espaces très agréables;
- Les maîtres d'ouvrages sont dès lors très soucieux de préserver cette architecture, malgré les quelques changements souhaités;
- C'est dans cette optique de respect du patrimoine bâti, mais aussi d'intégrer les nouveaux éléments souhaités dans un ensemble harmonieux qui ne dénature pas l'esprit de l'existant, que le présent projet a été abordé et défini;

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

- en matière de programme et de gabarit :

- La nomenclature de la maison unifamiliale est conservée;
- Au niveau du sous-sol :
 - Le projet prévoit un réaménagement intérieur, agrandissement des espaces, déplacement de la buanderie près de la cage d'escalier (plus pratique), réoccupation du garage;
- Au niveau du rez-de-chaussée :
 - Le projet prévoit une petite extension du côté de la cuisine qui permettra de placer une table de déjeuner pour tous les jours et profiter de la vue vers le jardin côté nord-est. Le petit volume s'intègre assez bien dans l'angle du bâtiment de manière discrète, sans dénaturer l'existant;
 - Le projet prévoit une autre intervention consistant à agrandir la baie entre l'actuelle cuisine et la salle à manger et à agrandir la baie extérieure de la salle à manger. Ceci répond au besoin d'avoir une vue plus directe de plain-pied vers le jardin côté sud-ouest et surtout le principal accès, la seule relation entre l'intérieur, les pièces de vies (salle-manger/cuisine) et l'extérieur (la terrasse, le jardin,...);
 - Il n'y a pas d'accès vers le jardin du côté du séjour principal et du salon TV surélevé, espace plus intime ne se situant pas dans une zone d'accès;
- Au premier étage :
 - Les maîtres d'ouvrage souhaitaient installer principalement la chambre principale, complétée de son dressing, et d'un espace de bureau (télétravail) ainsi que d'une salle de bains orientée vers la vue sud-ouest et les terrasses;

- Ils souhaitent également organiser une chambre enfant du côté nord-est, avec sa salle de bains fonctionnant de manière plus autonome et son accès depuis le palier d'étage;
 - Au deuxième étage :
 - Une deuxième chambre d'enfant est installée avec sa salle de douche, mais orientée vers la terrasse du 2^{ème} étage (à l'opposé de l'existant);
 - Enfin, le projet propose une petite extension du côté nord-ouest afin d'agrandir une chambre donnant vers la même terrasse du 2^{ème} étage, en vue d'y installer un autre espace bureau pour l'un des maîtres d'ouvrages;
 - Cette extension est volontairement plus basse que le niveau de toiture existant, afin de créer un jeu de volumes correspondant à l'esprit général de la volumétrie existante;
 - Cette discrète extension ne sera que peu ou pas visible depuis l'avenue, et plus prosaïquement, respecte les règles des volumétries autorisées par le PPAS;
 - Façades :
 - Les extensions seront construites dans les mêmes matériaux et teintes que l'existant, à savoir en briques peintes dans les tons gris clair, les châssis étant en aluminium thermolaqué, et tant les seuils que les couvre-murs en pierre bleue;
 - Certains châssis seront remplacés par de nouveaux, en aluminium thermolaqué de teinte gris moyen, de sections étroites, et redessinés pour certains, en vue de conserver une cohérence dans le rythme de l'ensemble;
 - en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La parcelle dispose d'un vaste jardin paysager intégrant harmonieusement la maison dans la zone d'habitat dans la verdure du plan particulier d'affectation du sol;

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, al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet s'inscrit dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la maison;
 - Il en pérennise les qualités esthétiques et fonctionnelles dans un programme familial adapté aux besoins spatiaux et de confort actuels;
 - Il rencontre l'objectif du plan particulier d'affectation du sol pour cette rive de l'avenue le long de laquelle le plan renseigne plusieurs maisons à caractère patrimonial important (indice 4);

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/09/2021
objet n° 02

Dossier 16-45938-2021 - Avis de la Commission de Concertation

Demandeur : S.A. M. DE CLERCQ c/o Monsieur Ram Baron

Situation : Rue du Postillon 15 - 17

Objet : transformer et changer l'affectation du rez-de-chaussée du n°17

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45938-2021 introduite, en date du 21/05/2021, par la S.A. M. DE CLERCQ c/o Monsieur Ram Baron;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et changer l'affectation du rez-de-chaussée du n°17 sur le bien sis rue du Postillon 15 - 17;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/05/2021 : dépôt de la demande;

22/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

08/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/07/2021;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, proche du noyau commercial du parvis Saint-Pierre, il est densément bâti;
- Dans ce quartier, la rue du Postillon est bâtie en ordre continu, d'immeubles de gabarit variables (bel étage +1+T, R+2+T, bel étage +2, immeuble R+3, R+3+T);
- L'immeuble n°15-17 sur lequel porte la demande forme l'angle de la rue du Postillon et de la rue de Nieuwenhove;
- Il présente un gabarit R+3+T et est affecté au commerce au rez-de-chaussée et en logements aux étages;
- Cet immeuble a été érigé au début des années 1930 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-5650-1930 et a subi diverses modifications suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-24299-1955;
- Le permis d'urbanisme n° 16-42686-2016 a pérennisé l'aménagement de 9 logements;
- Le rez-de-chaussée commercial concerné par la demande est situé au niveau du n°17;
- Le couvert végétal est nul, la totalité de la parcelle étant couverte;

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

- La démolition de l'annexe du rez-de-chaussée;
- L'aménagement d'une cour;
- Le démontage de la devanture;
- La pose de nouvelles menuiseries à la place de la devanture, avec des châssis en bois de ton noir ainsi que des allèges en bois moulurées également de ton noir, dont la tonalité est identique à la devanture du commerce de coin du n° 15;
- Le réaménagement spatial du rez-de-chaussée gauche avec des modifications structurelles;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial de gauche (n°17) par du logement de type studio et ce avec modification de la devanture et restitution d'une cour;
- Le projet prévoit également la mise en conformité d'un aménagement de terrasse sur le toit, dont l'accès à la toiture se fait par un petit volume (cage d'escalier au départ d'un des appartements du dernier niveau) aménagé dans le volume d'une cheminée, moyennant modification minimale de celui-ci, de sorte à ne pas déroger au RRU;

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

- Le bien ne se situe pas en liseré de noyau commercial mais à proximité ;
- La suppression du commerce suscite certaines interrogations considérant l'évolution du quartier et de la redynamisation de la place au bout de la rue du Postillon par de nouveaux commerces et des commerces de type HoReCa ;
- Il est à noter que le changement d'affectation en logement, compromet définitivement un éventuel nouveau changement d'affectation ultérieur, considérant que suivant l'article 0.12 du PRAS, le logement ne pourra plus être supprimé au profit d'un commerce ;
- Considérant également le passage important à l'avenir, l'habitabilité et la quiétude d'un logement sur un seul niveau au rez-de-chaussée, seront compromises, tant d'un point de vue sonore et d'intimité que d'une point de vue sécuritaire ;

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

- en matière de programme :
 - le nombre d'unité de logements, au sein de l'immeuble, se voit augmenté de 9 à 10;
 - le studio proposé comporte son entrée via les communs, la devanture avec entrée étant supprimée;
 - ce studio est traversant et comporte une nouvelle cour aménagée;
 - en ce qui concerne les normes d'habitabilité, le studio se conforme aux prescrits du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et comporte des qualités spatiales permettant un aménagement qualitatif;
 - l'espace de vie a une surface de près de 37 m² et communique avec la chambre. La cuisine est ouverte sur l'espace de vie et la position de la salle-de-bain et du WC séparé permet une aération aisée;
 - ce changement d'affectation ne grève pas l'affectation des logements situés aux étages, ni du commerce situé sur l'angle (n°15) mais perd en mixité d'affectation au sein de l'immeuble;
 - la mise en conformité de l'aménagement en toiture offre un espace extérieur à un des logements de cet immeuble bâti sur une parcelle d'angle (aigu) d'îlot, sans occasionner de vis-à-vis ou d'effet « mirador », de par sa largeur et sa position centrale et de par la présence d'une importante souche de cheminée en mitoyenneté (rue de Nieuwenhove);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la suppression de l'annexe, permet l'aménagement d'une cour et restitue un dégagement au sein de cet intérieur d'îlot densément bâti;
 - la modification en toiture ne modifie que peu l'aspect de la toiture et sera peu visible, l'immeuble étant un des plus élevés de l'environnement immédiat;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour, bien orientée, reste imperméabilisée et considérant l'enclavement de cette cour, il n'est pas possible de proposer une surface perméable viable;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage et l'ajout d'un nouveau logement induit une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le nombre de parking à prévoir au sein d'un immeuble de logements multiples. Cette dérogation n'a pas été sollicitée;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, l'application de l'art. 207, §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) et application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
 - La suppression de la devanture d'origine en bois de teinte blanche, se fait au profit d'un nouveau châssis correspondant plus à une affectation de logement;
 - Le dessin proposé intègre des allèges moulurées dont la typologie correspond à une architecture des années 1930 et s'harmonise avec les modifications effectuées au niveau de la devanture du commerce de l'angle (n°15), tant au niveau des divisions que de la teinte noire;
 - Bien qu'un effort soit apporté au niveau du châssis pour le logement, la suppression du dessin originel et du sas existant, supprime ce témoin du passé, ce qui remet en question l'usage de la surface en logement ;

**Considérant en guise de conclusion que bien que le logement soit qualitatif, le changement d'affectation de commerce en logement, grève toute possibilité d'évolution de la mixité de ce tronçon ;
Considérant par ailleurs qu'il y a également lieu de mettre en conformité le cabanon en toiture et l'aménagement en terrasse, il y a lieu d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité ;**

Avis DEFAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/09/2021
objet n°03

Dossier 16-45811-2021 - Enquête n° 148/21

Demandeur : Monsieur Dirk De Leeuw

Situation : Rue Groeselenberg 111

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45811-2021 introduite, en date du 18/03/2021, par Monsieur Dirk De Leeuw;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale sur le bien sis rue Groeselenberg, 111;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°64 - GROESELBERG - AGRBC du 01/10/2015, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 5.1.2 : implantation et aménagement;
 - art. 5.2 : immeuble existant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/03/2021 : dépôt de la demande;

+1j (03/05/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

23/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2021 au 05/07/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Groeselenberg;
- Le jardin paysager se développe au Sud et est limitrophe au site du CERVA. Il comporte une construction annexe abritant les bureaux de l'occupant de la maison principale, exerçant la profession d'architecte;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente une volumétrie R+2+ toiture à 4 versants;
- La rue présente une pente descendante de l'Ouest vers l'Est et les immeubles s'inscrivent dans cette déclivité;

Considérant l'historique du bien:

Permis d'origine N° 11.012 dd 12 mai 1938

Objet de la demande : construction d'une villa à 4 façades.

L'entrée principale se faisait par le chemin (servitude de passage confirmée par acte authentique *) longeant l'immeuble sur la gauche.

Ce chemin donne également accès au N° 113 ainsi qu'au bâtiment annexe du N°111, sur la parcelle D44 e⁸, qui abrite les bureaux de DDL Architects SRL (Permis 35.552 dd 26 novembre 2002).

*Extrait de l'acte authentique :

' L'acquéreur aura à titre de servitude au profit de son terrain un droit de passage pour personnes et véhicules par ce chemin et sur toute l'étendue de celui-ci. Il est formellement stipulé que si l'acquéreuse établit le long de ce chemin un mur de clôture quelconque, ces murs ou clôture devront être entièrement établis sur le terrain présentement acquis comme si le dit terrain était une voie publique. D'autre part, l'acquéreuse pourra faire établir dans ces murs et clôture un nombre illimité de vues, également comme si ce terrain était une voie publique'.

A noter qu'à l'époque, les terrains sur la gauche du N°111 (les actuels N°s 115 à 119) n'étaient pas construits (probablement dû à la géométrie très particulière de la parcelle en triangle) et qu'il était dès lors justifié de considérer cette façade comme principale avec l'entrée principale sur cette façade.

Une entrée se service se trouvait en façade à rue et donnait accès à la cuisine via un escalier extérieur.

Par la suite, les propriétaires (avant 1992) ont effectué les modifications suivantes :

Permis N° 17.781 dd 05 octobre 1954

Objet de la demande : transformations.

A noter, qu'entre-temps, les terrains sur la gauche du N°111 ont été construits, bloquant totalement la vue de la façade de l'entrée principale du N°111.

Les travaux de transformations consistaient à :

- Condamner la porte d'entrée principale sur la façade EST;
- Condamner l'accès à la cuisine depuis la rue et modifier la baie en façade avant;
- Créer une nouvelle entrée sur la façade OUEST;
- Suppression des fenêtres de l'escalier de cave sur la même façade;
- Modification de l'escalier intérieur vers la cave.

Il apparaît également, par rapport aux plans d'origine, que d'autres modifications que celles mentionnées ci-dessus ont été apportées avant l'achat de l'immeuble par le demandeur.

Les plans d'origine mentionnent deux petites fenêtres de part et d'autre de la grande fenêtre du salon donnant sur le jardin.

La suppression de ces deux fenêtres dans le salon sur la façade jardin n'est ni reprise sur les plans du permis N° 17.781 dd 05 octobre 1954 ni sur ceux du Permis N° 31.883 dd 20 octobre 1992 (voir ci-après).

On pourrait se poser la question si ces deux baies n'ont jamais été réalisées - aucune trace n'étant visible.

Permis N° 31.883 dd 20 octobre 1992

Objet de la demande : transformer une façade (travaux de minime importance).

Le Permis 31.883 dd 20 octobre 1992 (Voir ci-après) ne mentionne que les modifications apportées à la façade longeant la servitude par D. De Leeuw et ne mentionne rien en ce qui concerne les 3 autres façades auxquelles aucune modification n'a été apportée en 1992 par D. De Leeuw (hormis le prolongement du soubassement en pierre bleue et le remplacement des châssis) mais des modifications ont probablement eu lieu avant cette date (voir ci-dessus : suppression de deux fenêtres dans le salon).

Les fenêtres du salon (rez-de-chaussée) et de la chambre à coucher (premier étage) en façade latérale (EST - le long de la servitude) avaient été supprimées par les propriétaires précédents en laissant les volets roulants en position basse et en occultant l'intérieur à l'aide d'éléments mobiliers.

Il en était de même de l'entrée principale d'origine de la maison.

Après avoir acquis le bâtiment en 1992, le nouveau propriétaire (D. De Leeuw) a introduit une demande pour occulter définitivement ces baies (maçonnerie + enduit de façade) et installer des briques de verre dans l'ancienne porte d'entrée.

Permis 35.552 dd 26 novembre 2002

Permis d'urbanisme 35552 pour la construction d'une annexe délivré le 26 novembre 2002.

L'immeuble en fond de parcelle est à destination de l'activité professionnelle (atelier d'architecture) de l'habitant (et propriétaire) de la maison à front de rue. Le projet visait à reloger une activité existante dans la maison à front de rue pour en améliorer les qualités résidentielles et y permettre l'évolution de la famille du demandeur.

A noter que, suite à la commission de concertation du 26 juin 2002 (avis reporté pour vérifications juridiques), lorsque le demandeur (Dirk De Leeuw) a fourni les compléments d'information relatifs au caractère licite de la servitude de passage et de ses bureaux installés dans son domicile, il a, implicitement, régularisé l'aménagement des combles (avec la pose d'un escalier hélicoïdal en lieu et place de l'escalier escamotable utilisé au début); ces renseignements étant repris sur les documents déposés à la commune d'Uccle dans le cadre du traitement de la demande.

Néanmoins, aucun plan de Permis ne reprend clairement cet escalier. C'est la raison pour laquelle, et pour la bonne forme, la régularisation de l'aménagement des combles et l'escalier qui y mène sont également sollicités dans la présente demande.

A noter que depuis sa construction, la parcelle cadastrale sur laquelle se trouve ce bien a été renommée (D 44 e⁸) et différenciée de celle où se trouve la maison à front de rue (D 44 d⁸). Raison pour laquelle les plans du bâtiment annexe ne sont pas repris dans la présente demande.

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

○ L'objectif des travaux est double :

1. Isoler la toiture et les murs extérieurs :

- L'habitation construite en 1938 ne répond absolument plus aux normes d'isolation actuelles et ceci, malgré le remplacement de tous les châssis par des châssis avec double vitrage en 1992 lors de l'achat de la maison;
- Les murs extérieurs des 4 façades sont constitués de maçonnerie massive sans coulisse et sans isolant;
- Au droit des radiateurs, des niches ont été aménagées dans les murs extérieurs avec pour conséquence de réduire l'épaisseur des murs à ces endroits de 38 à MAX 18 cm (toujours sans isolant). L'immeuble est donc une véritable passoire énergétique;
- Le remplacement de l'ancienne chaudière par une chaudière HR à condensation opéré il y a quelques années ne fait pas sens tant que l'enveloppe extérieure n'est pas isolée correctement;
- Il est très rapidement apparu que le problème de l'isolation de la coque extérieure devait être envisagé dans sa globalité (toiture en priorité et murs extérieurs ensuite). Comme l'indiquent les différentes littératures relatives à l'isolation des bâtiments, il faudrait isoler en priorité la toiture et ensuite les parois verticales si les travaux ne peuvent se faire en une phase. Néanmoins, dans le cas présent, les murs ne bénéficiant d'aucune isolation, ce phasage pourrait être inversé;
- Il en découle que ces travaux devraient se faire idéalement en une seule phase afin de garantir des détails constructifs évitant tant que possible les nœuds constructifs, sujets à problèmes ou des raccords malheureux;
- La volumétrie actuelle de la toiture (4 pentes + chien assis avec 3 pentes de toiture et une lucarne sur la façade latérale) pousse également à vouloir tendre vers plus de simplicité et un rapport volume/surface de déperdition revu afin de garantir une isolation optimale;
- Un des objectifs à atteindre est le NZEB (Nearly zero energy building): en optimisant la compacité de la construction. De ce fait, il est rapidement apparu qu'une extension du volume de toiture (voir point 2 ci-après) par la construction de lucarnes ou chien assis ne serait pas réalisable tant par :
 - la complexité de mise en œuvre augmentant les nœuds constructifs (et thermiques);
 - l'aspect esthétique;
 - les performances énergétiques réduites découlant de l'augmentation des surfaces de déperdition;
- Pour atteindre un NZEB il faut optimiser la compacité de la construction;
- L'option de rehausser le volume avec un toit plat semble donc la plus indiquée pour atteindre les objectifs d'isolation sans dénaturer le bâtiment existant;
- Le recours à une toiture plate permettrait également de prévoir le placement (optionnel) de panneaux solaires sans que ceux-ci ne soient visibles depuis l'espace public;

2. Profiter de la modification de la toiture pour augmenter l'espace de vie des enfants (dont les chambres sous combles ne correspondent plus à leurs besoins) en augmentant le volume de la toiture tout en profitant de ces travaux pour effectuer des travaux d'isolation :
- Lors du déménagement des bureaux aménagés anciennement dans les combles vers le bâtiment annexe en fond de parcelle (Permis 35.552 dd 26 novembre 2002), les locaux libérés avaient été réaménagés en chambres pour les enfants;
 - Ces chambres et la petite salle de bains convenaient pour des enfants en bas âge;
 - Le projet consisterait donc à modifier le volume :
 - de l'immeuble (par la pose de l'isolant extérieur) tout en gardant l'esprit de l'immeuble d'origine. Compte-tenu des zones constructibles, cette modification d'alignement ne devrait pas poser de problème (la corniche périphérique débordant actuellement est en dépassement par rapport au plan de l'isolation prévue).
 - de la toiture en restant largement en deçà du volume permis et de la zone de construction prévue au PPAS N°64. Compte-tenu du gabarit possible l'extension s'inscrit tout-à-fait dans le volume possible, laissant encore pas mal de réserve (en plus de la possibilité de faire le cabanon sur le toit);

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

- L'idée du projet est de garder l'esprit de la façade d'origine en rajoutant un volume avec un traitement différencié sur le dessus;
- Sur une partie de la façade arrière et latérale gauche, il sera prévu de prolonger le plan de la façade d'origine afin de pouvoir y intégrer la descente d'eau de pluie en façade arrière);
- Les travaux prévoyant également de remettre en service la citerne d'eau de pluie et d'y ramener l'entièreté des eaux de pluie. A l'heure actuelle, une moitié est évacuée directement à l'éégout en façade avant et le système de récupération d'eau de la citerne étant défectueux, la citerne est remplie en permanence et se vide par le trop plein;
- Option retenue :
 - Maintien des cheminées malgré le fait qu'un seul conduit sur les 4 soit encore en service pour le chauffage central. Ce conduit peut facilement être intégré dans l'épaisseur des murs. Ces cheminées participant au caractère de la façade, leur maintien permet de préserver encore plus la typologie d'origine de l'immeuble. La cheminée en partie arrière permettra éventuellement de prévoir des fourreaux (depuis le sous-sol jusqu'en toiture) pour les techniques à raccorder aux installations solaires qui pourraient - éventuellement - être placées en toiture;
 - Bandeau enduit en partie supérieure (dans le plan de la façade et avec la même finition) donnant un aspect plus intégré et 'fini' du volume transformé. Cet élément donne une cohérence à l'ensemble, cohérence qui n'est pas manifeste à l'heure actuelle;
 - Traitement différencié de la partie au-dessus de la corniche actuelle et en retrait par rapport à celle-ci. Les traitements des matériaux en façade permettront de retrouver la palette de couleur présente à l'heure actuelle : un socle en gris foncé, les façades enduites en blanc et la partie supérieure - toiture - également dans une teinte foncée équivalent à celle du socle;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité en transformant et en agrandissant les espaces sous toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose une rehausse à toiture plate de sorte à proposer une cohérente architecturale avec la maison existante datant des années 1930;
 - l'implantation de la construction isolée permet cette option car ne nécessitant pas de raccords avec une éventuelle maison mitoyenne;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet n'aura pas d'impact sur les aménagements paysagers de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la bien dispose d'un garage privatif;

- en matière de revalorisation patrimoniale :
 - le socle prévu en bardage métallique foncé assoit de manière peu appropriée l'immeuble au regard de la situation d'origine. Il s'indique de conserver le soubassement en pierre bleue davantage respectueux de la typologie d'origine de la maison datant des années 1930 ;
 - au même titre, il s'indique de restituer les éléments en creux ou les détails volumétriques des façades (et notamment des façades latérales) en vue de limiter les effets de masse et structurer l'ensemble ;
 - toutefois, vu les explications données en séance par le demandeur, un projet monochrome blanc et s'articulant sur un jeu de structures peut s'envisager ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 - Dérogation au PPAS n° 64 :
 - art. 5.1.2 : implantation et aménagement;
 - art. 5.2 : immeuble existant;
- Contexte du PPAS n° 64 :
 - Sur la parcelle à front de rue (D 44 d⁸) faisant l'objet de la présente demande les articles suivants sont d'application :
 - Art. 5 Zone d'habitat pour maisons mitoyennes - zone partielle 1,
 - Art. 11 Zone de jardins,
 - Art. 12 Zone de recul;
 - Cette habitation à 4 façades, longée sur la gauche par une servitude (confirmée par acte authentique) donnant accès au N° 113 et à l'annexe située en fond de parcelle (et donc non constructible) et ayant, à sa droite une habitation à 3 façades, a été reprise dans le plan particulier d'affectation du sol en zone pour maisons mitoyennes;
 - Même si on envisage une construction sur la gauche en mitoyenneté (en y aménageant un passage - obligatoire pour les services de secours - vers le bâtiment annexe), il ne serait pas possible de faire un raccord harmonieux avec le 115 dû à la configuration de la rue (parcelle du 115 en triangle, parcelles du 113, 111 et 109 à 45° par rapport aux autres immeubles de la rue...);
 - Il est dès lors problématique d'appliquer des prescriptions prévues pour des habitations en ordre fermé à une habitation en ordre ouvert;
- PPAS N°64 - PRESCRIPTIONS LITTERALES D'URBANISME :
 - Art. 5 Zone d'habitat pour maisons mitoyennes - zone partielle 1 :
 - Cette zone destinée aux habitations ne peut y accueillir que des maisons mitoyennes;
 - On parle donc bien de règles en cas de construction mais dans ce cas-ci l'immeuble est existant (et ne répond pas aux prescriptions dans sa situation existante et licite);
 - Le projet déroge donc à certaines prescriptions qui suivent et qui ne peuvent être appliquées :
 - 5.1.2 Implantation et aménagement :
 - La construction peut être implantée dans la zone désignée sur le schéma des affectations. La construction est en ordre fermé, les façades latérales se trouvent sur les limites mitoyennes de la parcelle;
 - Les immeubles existants (111 et 109) ne respectent pas ces conditions et, dès lors, le projet déroge à cette prescription;
 - En outre, la zone de recul n'est pas cotée dans les plans du PPAS N°64;
 - La construction doit satisfaire aux dispositions suivantes : Hauteur maximale sous corniche de 9,75 mètres et hauteur minimale sous corniche de 6,75 mètres :
 - Il y a, actuellement 8,78 mètres sous corniche par rapport au trottoir. Il serait donc encore possible de remonter la corniche de 97 CM pour atteindre les 9,75 mètres;
 - Par ailleurs, force est de constater que bon nombre d'immeubles existants ont bien plus de 9,75 mètres, voire un étage de plus;

- Il y a, au niveau du 115, au-dessus de la corniche du bas (quasi à hauteur de celle du 111) encore un étage entier;
 - Ces prescriptions ne tiennent pas compte du fait que les façades arrière se trouvent enterrées par rapport au niveau naturel des jardins. Le jardin se trouve à une hauteur d'un étage et demi par rapport à la rue;
- Une inclinaison maximale de toit de 45°; où les versants du toit descendent vers les mur qui ne sont pas mitoyens :
 - Dans le cas présent, il y a 4 pentes de toiture : l'immeuble existant ne respecte donc pas ces conditions (idem pour le voisin du 109);
 - S'il faut appliquer les prescriptions à la lettre, il serait possible d'avoir le faite du toit à 7,50 m plus haut que la corniche;
- A noter que si on reporte la zone de recul (non cotée dans les plans du PPAS N°64) sur le plan, on constatera que l'immeuble existant se trouve en recul par rapport à celle-ci et que, l'implantation n'étant pas perpendiculaire à la rue, ce recul s'accroît vers le N°109. Ceci a pour conséquence que la façade arrière se trouve déjà hors des limites de zone bâtable (malgré que la profondeur de 15,00 m soit respectée si on ne tient pas compte de la corniche débordante). Suite à l'isolation des façades extérieures, la profondeur de l'immeuble passera de 14,82 m à 15,27 m. Actuellement, avec le débordement de la corniche, la profondeur totale est de 15.58 m; le projet réduit donc la profondeur de 31 cm. Suivant les prescriptions du PPAS N°64, il faudrait encore prendre en considération le profil au droit du mitoyen... Le projet déroge à cette prescription (dépassement de 27 cm par rapport aux 15,00 m et ce, malgré la réduction de 31 cm par rapport à l'existant);
- L'extension envisagée s'inscrit parfaitement dans le volume autorisé sur l'axe du bâtiment et admettrait même encore un volume complémentaire dans la partie supérieure tout en respectant les gabarits proposés;
- Il est dès lors prévu de retrouver un petit volume en retrait sur le toit permettant d'éclairer les salles de bains du dernier étage (il semble assez difficile d'intégrer des fenêtres sur cette façade en maintenant la façade existante telle quelle) et d'y intégrer le système de ventilation. De plus, un accès au toit plat depuis l'intérieur (pour l'entretien) est ainsi assuré;
- Cet élément permet, par ailleurs, de retrouver un élément caractéristique du bâtiment annexe, à savoir les puits de lumière indirecte, créant ainsi un lien plus fort, d'un point de vue formel, entre le bâtiment 'principal' et son 'annexe';
- Les toits plats ne sont pas autorisés :
 - Force est de constater que bon nombre d'immeubles existants dans la rue Groeselenberg sont recouverts d'une toiture plate (sans évoquer les annexes qui le sont quasi systématiquement). Il en va de même des nouveaux immeubles en cours de construction dans le bas de la rue;
 - A noter que les deux immeubles situés en face du N° 111 (N°s 194 et 200) ont une toiture plate. Ils ne sont pas repris dans le PPAS N°64 mais constituent néanmoins le contexte urbanistique dans lequel s'inscrit la présente demande;
 - L'option du toit plat est donc retenue et le projet déroge à cette prescription;
- Les toits 'Mansart' sont autorisés pour autant que leur profil soit compris dans le gabarit maximal défini par la hauteur sous corniche maximale et l'inclinaison maximale du toit pré-décrit. Ce type de toiture ne se marie absolument pas avec le style de l'immeuble d'origine et cette option ne peut donc être retenue mais le principe d'intégrer le nouveau volume dans le gabarit maximal défini par la hauteur sous corniche maximale et l'inclinaison maximale du toit pourrait, quant à lui, rester d'application;

- Implantation sur le front de bâtisse obligatoire pour la façade avant, tel qu'indiqué sur le schéma des affectations. La façade avant se trouve pour 70% minimum sur le front de bâtisse obligatoire pour la façade avant. Au niveau des limites de la parcelle, la façade avant se raccorde à la profondeur déjà existante en mitoyenneté. Le projet déroge en ce que l'immeuble existant ne respecte pas ces conditions puisqu'il n'y a pas d'immeuble(s) mitoyen(s). Sur l'implantation du permis d'origine N° 11.012 dd 12 mai 1938 la façade se trouve, sur l'angle le plus avancé, à 5,00 m de l'alignement et la zone de recul est délimitée, sur ce plan, à 4,00 m;
- 5.2 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 1 :
 - Cette zone est destinée aux maisons unifamiliales et bi-familiales.
 - Le volume principal et la construction annexe éventuelle se trouvent dans la zone telle qu'indiquée sur le schéma des affectations;
 - Dans la note établie par le bureau Grontmij - auteur du plan - (PPAS-64 prescriptions urbanistiques, Révision 06-02-2014, Page 20 de 44) il est indiqué : « *Cette zone est aménagée pour les maisons existantes dans la rue Groeselenberg et au nord de l'avenue Houzeau. La conservation de la typologie actuelle est le principal objectif. Le développement d'immeubles à appartements n'est pas souhaitable.* »;
 - Si l'on considère les particularités de certains immeubles existants, il semble que les prescriptions vont plutôt à l'encontre de la conservation de la typologie actuelle qui présente, il est vrai, des caractéristiques assez hétéroclites;

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

- conserver le soubassement en pierre bleue davantage respectueux de la typologie d'origine de la maison datant des années 1930, ou proposer un projet monochrome blanc s'articulant autour d'un jeu de textures tant pour le soubassement, les façades et le nouveau volume en toiture;
- restituer les éléments en creux ou les détails volumétriques des façades (et notamment des façades latérales) en vue de limiter les effets de masse et structurer l'ensemble;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que la typologie de la maison s'en trouvera renforcée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les interventions seront davantage intégrées aux perspectives de la rue;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/09/2021
objet n° 04

Dossier 16-45764-2021 - Enquête n° 144/21

Demandeur : Monsieur Nassim Israel et Madame Patricia Benatar

Situation : Rue Lincoln 5

Objet : mettre en conformité la fermeture d'un patio, l'agrandissement de la terrasse et des modifications structurelles intérieures

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45764-2021 introduite, en date du 24/02/2021, par Monsieur Nassim Israel et Madame Patricia Benatar;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la fermeture d'un patio, l'agrandissement de la terrasse et des modifications structurelles intérieures sur le bien sis rue Lincoln, 5;

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;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que la construction de la terrasse a porté le dépassement existant à plus de 3m;

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;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/02/2021 : dépôt de la demande;

27/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2021 au 05/07/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales ou d'immeubles bâtis en mitoyenneté, et de gabarit principalement rez-de-chaussée + 2 + T;

- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est bâtie en mitoyenneté à proximité de l'avenue Molière, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6918-1932;
- La façade a été significativement modifiée de par le remplacement des châssis, la mise en peinture en gris moyen et la suppression des ferronneries décoratives au niveau du soubassement, supprimant de ce fait des éléments de décors typiques des années 1930;
- La terrasse en façade arrière a également été prolongée et le patio a été couvert au 1^{er} étage;
- Le bien mitoyen de droite, n°3, également repris à l'inventaire, est une maison unifamiliale de gabarit R + 3 avec toiture plate. Cette maison est moins profonde et plus haute;
- La maison mitoyenne de gauche, n°7, reprise aussi à l'inventaire comporte une typologie patrimoniale plus ancienne. De gabarit R + 2 avec toiture en pente est plus haute et moins profonde;
- Le jardin comporte un aménagement paysager qualitatif et est largement végétalisé;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité des éléments suivants :
 - Le remplacement de l'ensemble des menuiseries en façade avant par des châssis et portes en bois de teinte gris moyen;
 - Le percement de baies en façade arrière avec châssis en bois de ton gris moyen;
 - La rénovation de la lucarne avec des châssis en bois de teinte gris moyen;
 - Les modifications structurelles intérieures;
 - La couverture du patio au 1^{er} étage;

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

- Les modifications apportées au niveau de la façade avant suscitent quelques objections considérant que le bien est située en zone de ZICHEE au PRAS et que le bien a été repris à l'inventaire du patrimoine immobilier;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - les modifications structurelles intérieures, ont permis l'agrandissement des espaces de vie et de leurs qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la fermeture du patio au niveau du 1^{er} étage augmente la surface de planchers mais n'induit aucune extension au-delà du plan de façade postérieure;
 - cette fermeture permet l'aménagement d'un espace supplémentaire sans grever les qualités d'habitabilité de la maison telle qu'existante en situation de droit;
 - considérant par ailleurs que ce patio, de par sa profondeur, ne permettait aucun apport supplémentaire d'éclairage, sa suppression au niveau du premier étage peut être mis en conformité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis la construction de la terrasse, le jardin a conservé son état initial;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule a été conservé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - des groupes de refroidissement à usage domestique ont été placés au niveau patio maintenu au 2^{ème} étage;
 - bien que ceux-ci soient non visibles depuis l'espace public, leur placement doit également faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.
 - considérant que ces derniers sont placés au niveau du patio et de ce fait, à distance de toutes baies, leur positionnement ne suscite aucune objection et ces derniers peuvent être maintenus;

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

- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée induit un dépassement du profil de construction du bien mitoyen de droite d'environ 4,20m, induisant de ce fait la rehausse de la mitoyenneté;
 - En effet la terrasse est située environ un demi niveau au-dessus du jardin;

- Cependant ce dépassement n'induit aucune nuisance particulière pour le bien mitoyen de droite qui conserve une hauteur de mur séparatif cohérente par rapport à la parcelle située en mitoyenneté;

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

- Le remplacement des menuiseries ainsi que la suppression de la ferronnerie au niveau du soubassement constituent une perte significative de qualité pour la typologie de la façade avant;
- En effet la tonalité gris moyen utilisée est peu harmonieuse avec les tonalités du revêtement, des briques de ton rouge-brun et des bandeaux, encadrements et soubassement en pierre de France;
- Il y a lieu de revenir à une tonalité plus en harmonie avec la typologie de la façade et potentiellement utilisée dans les années 1930, comme par exemple, le bois naturel, le bois brun foncé ou encore le bleu foncé;
- La modification au niveau de la lucarne, à savoir l'ajout d'un châssis ouvrant à la place du bandeau de trumeau et le remplacement par des châssis en bois de ton gris moyen, considérant que la lucarne s'apparente à la toiture, un autre registre de la façade, cette modification peut être mise en conformité;
- En ce qui concerne la ferronnerie au niveau du soubassement, considérant la typologie de la façade et que cette dernière est reprise à l'inventaire Irismonument, et considérant par ailleurs le maintien de celle de la porte d'entrée et au niveau des petites baies de la porte de garage, la suppression uniquement au niveau des baies peut être acceptable ;

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

- restituer, au niveau des châssis en façade avant, une teinte en harmonie avec la typologie de la façade, à savoir blanc ou une teinte naturelle (bois) ;

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 des caractéristiques de la façade avant) doivent :

- avoir débuté dans un délai de 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 36 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/09/2021
objet n° 05

Dossier 16-45768-2021 - Enquête n° 150/21

Demandeur : S.A. CODIFO - Madame Arielle GOLDBERG

Situation : Chaussée de Waterloo, à hauteur du Shopping Lorraine (entre les n°s 1384A et 1384I)

Objet : remplacer des totems existants par un nouveau totem incluant deux écrans « LED », à double faces, placés dos à dos

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45768-2021 introduite en date du 03/03/2021 par la S.A. CODIFO c/o Madame Arielle Goldberg;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer des totems existants par un nouveau totem incluant deux écrans « LED », à double faces, placés dos à dos sur le bien sis chaussée de Waterloo, à hauteur du Shopping Lorraine (entre les n°s 1384A et 1384I);

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, avec liseré de noyau commercial, et 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° 20 – Quartier du Fort-Jaco approuvé par arrêté royal du 22/06/1982 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe au sein du permis de lotir (PL) n°254 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 06/01/1976 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 20 et l'article 19 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et y déroge

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

Que la demande est régie par l'article 18 du RCU et déroge au RCU en matière de hauteur totale;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au RRU – article 20 INTERDICTION en matière de publicité lumineuse qui prescrit « La publicité lumineuse est interdite 5° sur les terrains bâtis, sauf en zone élargie, sur des terrains principalement affectés au commerce ou à l'industrie. » en ce que le totem s'inscrit en zone générale ;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°18 - Totems qui prescrit "§2. Les totems sont autorisés dans les zones de recul aux conditions suivantes : La hauteur est limitée, en fonction de la largeur de la parcelle, à 5 mètres pour les parcelles d'une largeur supérieure à 10 mètres", en ce que le projet propose un totem d'une hauteur totale de 5,6m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 et jusqu'au 07/07/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/03/2021 : dépôt de la demande;

23/06/2021: accusé de réception d'un dossier complet

23/06/2021 au 07/07/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par l'axe de circulation que constitue la chaussée de Waterloo;
- Celle-ci présente un bâti de gabarit plus important, en ordre semi-ouvert et formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces et logements;
- La demande s'inscrit au sein du complexe commercial « la lorraine » qui comprend un ensemble de 4 comprenant deux ou trois commerces, implantés en recul par rapport à la chaussée et disposant d'un espace de parcage en recul de celle-ci;
- Un totem a fait l'objet d'une autorisation en 1989 devant être renouvelée l'année suivante et dont les caractéristiques étaient les suivantes : hauteur : 1,68m, Longueur 3m, hauteur sous enseigne de 5m et implanté à l'alignement entre deux emplacements de stationnement;
- Ce totem n'a jamais fait l'objet de demande de renouvellement d'autorisation;

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

- remplacer des totems existants par un nouveau totem incluant deux écrans « LED » à double faces, placés dos à dos;
- Les dimensions proposées sont 2,50m de haut sur 1,50m de large. La hauteur totale de la structure est de 5,60m, la base des écrans étant placée à 2,50m de haut,
- La note explicative précise que écrans seront éteints entre 23h et 6h du matin, et seront équipés d'une sonde lumineuse qui fera varier la luminosité des diodes en fonction de la lumière ambiante.
- La note explicative précise que 50% de ces écrans serviront à la publicité des commerces implantés au sein du shopping lorraine et 50% restant pour des annonceurs de la Région;

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

- Bien que le projet s'inscrit dans le cadre de la mise en valeur de l'élan commercial présent le long de cette partie de l'axe structurant que constitue la chaussée de Waterloo, celui-ci tel que proposé ne peut pas s'envisager;
- L'implantation d'un totem conforme aux Règlements pourrait s'envisager à l'emplacement proposé : entre deux emplacements de stationnement et n'entravant pas la sécurité des utilisateurs de cet axe structurant;

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

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

La demande déroge à l'article 20 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme qui prescrit : « La publicité lumineuse est interdite 5° sur les terrains bâtis, sauf en zone élargie, sur des terrains principalement affectés au commerce ou à l'industrie. » :

- le totem s'inscrit en zone générale et y est donc interdite;
- la luminosité d'un tel dispositif n'est pas souhaitable le long d'une voirie fortement fréquentée entravant la sécurité des utilisateurs de cet axe ;

La demande déroge au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°18 - Totems qui prescrit "§2. Les totems sont autorisés dans les zones de recul aux conditions suivantes : La hauteur est limitée, en fonction de la largeur de la parcelle, à 5 mètres pour les parcelles d'une largeur supérieure à 10 mètres" :

- le projet propose un totem d'une hauteur totale de 5,6m;
- Il y a lieu de se conformer au Règlement Communal d'urbanisme en la matière qui autorise une hauteur maximale déjà généreuse;

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

Avis DEFAVORABLE

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/09/2021
objet n° 06

Dossier 16-45564-2020 - Enquête n° 146/21

Demandeur : Madame Christine HOMANS

Situation : Rue De Broyer 16

Objet : mettre en conformité le changement d'affectation au rez-de-chaussée ainsi que les actes et travaux inhérents datant de 1996 et rehausser en partie la mitoyenneté de gauche

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45564-2020 introduite, en date du 04/11/2020, par Madame Christine HOMANS;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement d'affectation au rez-de-chaussée ainsi que les actes et travaux inhérents datant de 1996 et rehausser en partie la mitoyenneté de gauche sur le bien sis rue De Broyer, 16;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la rehausse en mitoyenneté induit une aggravation d'une situation de dépassement existante;
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites*", en ce que le jardin a été couvert dans sa majeure partie par une terrasse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/11/2020 : dépôt de la demande;

14/01/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet (la demande d'avis SIAMU a déjà été sollicité et rendu en date du 07/04/2021);

21/06/2021 au 05/07/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité par le demandeur et émis le 07/04/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est densément bâti, en ordre continu;
- Le bien sur lequel porte la demande est situé à proximité de l'angle formé par la rue de Broyer et la chaussée d'Alseberg;
- L'immeuble a été construit au début du XX^{ème} siècle et a subi diverses transformations par l'octroi des permis d'urbanisme n°s 16-8218-1912, 16-4949-1929, 16-7484-1933 et 16-23745-1964;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-38835-2008 a été classée sans suite, considérant que ce type de demande ne nécessite pas d'introduction de permis d'urbanisme;
- Cet immeuble se compose d'un bâtiment avant et d'un bâtiment arrière, reliés initialement par un volume fermé, situé le long de la mitoyenneté de gauche et un jardin en fond de parcelle;
- Les affectations initiales étaient réparties comme suit :
 - un commerce (laverie) développé sur l'ensemble du rez-de-chaussée ainsi qu'à l'étage du bâtiment arrière;
 - 3 logements au niveau du bâtiment avant;
- Au cours du temps, une verrière a été posée entre le volume de liaison et la mitoyenneté de droite, cette verrière a été mise en conformité par des permis antérieurs;
- Diverses modifications ont été réalisées entre 1996 et 2020, dont la suppression partielle du commerce au profit d'un logement au sein du bâtiment arrière;

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

- Le programme prévoit d'une part la rehausse partielle du mur mitoyen de gauche et d'autre part la mise en conformité des éléments suivants, principalement au niveau du bâtiment arrière :
 - l'aménagement d'un logement supplémentaire, de 3 chambres;
 - le changement d'affectation du commerce en local professionnel;
 - la suppression de l'ancienne chaufferie;
 - la création d'un escalier hélicoïdal extérieur;
 - l'aménagement d'une terrasse sur la quasi-totalité du jardin;
 - la création d'un patio planté via la démolition de la dalle du volume de liaison;
 - au niveau des façades, le remplacement des menuiseries, par des châssis en bois en façade arrière du bâtiment avant et par des châssis en aluminium au niveau des façades du bâtiment arrière;

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

- Hormis l'aménagement du jardin qui comporte une dérogation, l'ensemble des actes et travaux à mettre en conformité, sont conformes à la réglementation en vigueur du Règlement Général sur la Bâtisse de 1975 et peuvent à eux-seuls être mis en conformité;

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

- en matière de programme :
 - l'aménagement du logement au niveau du bâtiment arrière, ne grève pas la mixité au sein de l'immeuble, puisqu'une surface ne comportant pas de logement est maintenue au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment avant;
 - par ailleurs, la demande porte également sur le changement d'affectation du commerce en local professionnel, supprimant toute fonction commerciale;
 - au regard de la situation du bien au sein d'une voirie étroite et majoritairement résidentielle, éloignée du tronçon commerciale, la suppression du commerce au profit d'un local professionnel est plus adaptée et ne suscite aucune objection;
 - le nouveau logement situé dans le bâtiment arrière est conforme, autant à la réglementation de 1975 autant au Règlement Régional d'Urbanisme actuel;
 - ce logement de trois chambres profite d'un patio intérieur, apportant de la lumière naturelle au sein de tous les espaces habitables mais également d'un jardin de dimensions qui peuvent permettre un aménagement paysager qualitatif, moyennant quelques modifications;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la suppression de la chaufferie permet de diminuer l'emprise et la surface plancher au sein d'une parcelle située dans un contexte densément bâti;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement du jardin est fortement imperméabilisé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bâtiment ne comporte aucun garage en situation existante de droit, uniquement un accès carrossable pour l'ancienne laverie et cet accès a été supprimé au profit du logement arrière;
 - d'une part, l'aménagement de ce logement est postérieur à l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme (OPU) modifié en date du 30 novembre 1993 qui impose l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en cas de modification de la répartition ou du nombre de logements au sein d'un immeuble existant,
 - de ce fait, une demande de permis d'urbanisme aurait dû être introduite;
 - d'autre part, cet aménagement est antérieur au 1^{er} janvier 2000 et par rapport au Règlement Général sur la Bâtisse, la mise à disposition d'au moins 1 garage par logement n'était pas d'application, l'absence de garage pour les 4 logements, ne constitue dès lors pas une dérogation;
 - un espace de vélo est disponible au niveau du hall d'entrée commun, et le bien est situé à proximité du carrefour du Globe, bien desservi par les transports en commun et disposant d'une offre en voitures et vélos partagés à proximité;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - au regard de la pose de la terrasse en bois, les joints ne permettent pas une perméabilisation optimale du jardin;
 - bien que le pourtour soit largement planté et végétalisé, il y a lieu de proposer une réduction de la surface de terrasse et de ne maintenir que la partie que la première partie, au droit du bâtiment;
 - la restitution d'un patio entre les deux volumes et en pleine terre et bien que perméable ne permet pas un aménagement végétalisé qualitatif en raison de l'enclavement important de ce dernier et par de hauts murs;
 - cependant, cette création de patio permet de maintenir une certaine perméabilité de la parcelle;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la rehausse, sur une hauteur de 2m et 1m de profondeur, de la mitoyenneté de gauche, afin de répondre au Code civil en matière de servitudes de vues, constitue non seulement une dérogation en raison du dépassement du profil de construction du bien mitoyen de gauche mais également une nuisance pour la parcelle voisine en terme d'ombrage et de perte d'une vue dégagée;
 - par ailleurs, la demande n'a pas été portée à l'attention du propriétaire du bien mitoyen de gauche et les plans de la demande ne renseignent pas le dépassement en profondeur;
 - de ces faits, la demande ne peut être acceptée en l'état et telle que proposée;
 - au regard des photographies, la végétation présente au niveau de cette mitoyenneté permet de limiter des vues et afin de répondre au code civil, il y a lieu d'encourager la signature d'un accord entre propriétaires concernés, et un acte notarié rendrait cet accord pérenne;

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

- renoncer à la rehausse du mur mitoyen de gauche et fournir un accord du propriétaire du bien mitoyen de gauche quant à la servitude de vue (un accord notarié permet la pérennisation de la situation entre les deux fonds);
- supprimer la partie de terrasse, afin de restituer au moins 50% de surface en pleine terre et proposer un aménagement paysager;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagement extérieurs;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le jardin doit comporter une surface perméable d'au moins 50% et en ce que les nuisances doivent être limitées au niveau du voisinage;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction (restitution d'une surface perméable au niveau du jardin) doivent :

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/09/2021
objet n°07

Dossier 16-45782-2021 - Enquête n° 151/21

Demandeur : S.A. D'IETEREN IMMO c/o Monsieur Paul Monville

Situation : Chaussée de Waterloo 1250

Objet : édifier une enseigne de type totem scellé au sol comprenant deux fois quatre enseignes associées aux marques FÄRM, LES FILLES, L'INSTITUT et MEDI-MARKET

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45782-2021 introduite en date du 04/03/2021 par la S.A. D'IETEREN IMMO c/o Monsieur Paul Monville;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à édifier une enseigne de type totem scellé au sol comprenant deux fois quatre enseignes associées aux marques FÄRM, LES FILLES, L'INSTITUT et MEDI-MARKET sur le bien sis chaussée de Waterloo 1250;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 39 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au RRU en matière de superficie totale et d'implantation;

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

Que la demande est régie par l'article 18 du RCU et déroge au RCU en matière d'emprise au sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°39 - ENSEIGNE OU PUBLICITE ASSOCIEE A L'ENSEIGNE SCHELLEE OU POSEE AU SOL qui prescrit "3° avoir une surface totale cumulée maximale de 10 m² et une hauteur maximum de 5 m en zone générale", en ce que la superficie totale cumulée est de 15m²
 - non-respect de l'article n°39 - ENSEIGNE OU PUBLICITE ASSOCIEE A L'ENSEIGNE SCHELLEE OU POSEE AU SOL qui prescrit « 6° ne pas être implantée à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur par rapport à une limite mitoyenne » en ce que le totem s'implante à 25cm de la limite mitoyenne alors que sa hauteur est de 2,50m;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°18 - totem qui prescrit " Ils s'inscrivent intégralement dans un volume capable dont l'emprise au sol est limitée à 1m x 1m", en ce que le totem présente une largeur de 1,50m;

- non-respect de l'article 20 - drapeaux : « §2. La pose de drapeaux en zone de recul ne peut être que temporaire et ne peut porter que sur des messages événementiels. La pose de drapeaux est limitée à la durée de l'événement augmentée de la semaine précédente et de la semaine postérieure, avec un maximum de 6 semaines. Une fois écoulé ce délai, le message publicitaire et le support doivent être démontés. ... » en ce que 3 drapeaux sont toujours installés sur le site et figurent sur le photo-montage de présentation du projet;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/03/2021 : dépôt de la demande;

23/06/2021 : accusé de réception d'un dossier

23/06/2021 au 07/07/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure et par la traversée de cette partie du territoire par la chaussée de Waterloo, axe important d'entrée de ville, séparant nettement les îlots situés de part et d'autre, et longée d'un bâti hybride (tant en matière d'affectations qu'en matière de gabarits ou esthétique) qui s'est développé au fil du temps entre les anciens noyaux historiques;
- L'immeuble mixte de commerce et d'activité productive artisanale (ateliers de préparation culinaire) sis au n°1250, sur lequel porte la demande :
 - se situe sur la rive est de la chaussée, entre l'ancien noyau commercial de quartier du Vivier d'Oie et le pôle commercial (à l'échelle régionale) du Fort-Jaco;
 - est implanté avec un grand recul par rapport à l'axe structurant que constitue la chaussée et présente une zone de recul fort minéralisée et comprenant un bassin d'eau;
 - comprend du parking à l'air libre en zone de recul latérale droite ainsi qu'en zone de recul à l'arrière du bâtiment;
 - présente un gabarit variable (rez-de-chaussée semi-enterré et 2 niveaux d'atelier, ou une hauteur de 10 mètres du côté de la chaussée - entrée et vitrine du show-room - et 5,83 mètres du côté arrière (Est du site et point haut du terrain) en raison de la pente ascendante importante du terrain dans le sens de la chaussée, du Nord vers le Sud, alliée à celle, ascendante, d'Ouest en Est, depuis l'alignement vers l'intérieur d'îlot;
- Une importante station-service (n°1242) complète ce site :
 - en étant imbriquée à l'avant plan et à gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande via des servitudes;
 - en disposant d'un accès à la piste de la station vers les pompes, sous forme d'une servitude de passage sur la parcelle des demandeurs;
 - en présentant une partie arrière qui pourrait être bâtie au-dessus d'installations existantes;
 - en comportant, le long de la limite nord, un bâtiment affecté en commerce;
- A gauche de cette station-service, la propriété sise au n°1232 de la chaussée de Waterloo comprend un très grand bâtiment datant d'avant 1932 (bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine mais n'ayant pas fait l'objet d'un classement), ancien dépôt de véhicules de transport en commun et affecté à un usage mixte de commerce, qui s'étend au-delà de la profondeur de la station-service et rejoint, en mitoyenneté, la parcelle des demandeurs;
- L'immeuble à droite de la parcelle (n°1260) est une ancienne villa de gabarit R+1+Toiture de type "Mansart" affectée en restaurant et disposant de terrasses qui entourent le bâtiment;
- À l'Est et en intérieur d'îlot la copropriété implantée à l'Est de la parcelle sur laquelle porte la demande est accessible via l'avenue Ryckmans et comporte 2 immeubles à appartements (8 logements au total);
 - sont implantés, en raison du relief de l'intérieur d'îlot, à des niveaux plus bas que ceux du projet;
 - présentent un gabarit de R +1+toiture;

- La rive d'îlot le long de laquelle se situe la demande n'est quant à elle pas régie par plan particulier d'affectation du sol, et le plan régional d'affectation du sol l'affecte, hormis un équipement scolaire au Nord de l'îlot, en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité et liseré de noyau commercial, surimpressions qui atteste la volonté du plan en matière de mixité le long de ce tronçon de chaussée;
- L'immeuble accueille l'enseigne « Medi-Market » et son « institut », le commerce alimentaire 'färm' et le commerce avec espace horeca et atelier à l'enseigne « Les Filles »;

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

- La mise en place d'un totem de 1,5m de large sur 5m de haut (épaisseur 25cm) éclairé par un dispositif classique (une lampe au-dessus de celui-ci);
- La demande ne porte pas sur la mise en conformité de la conservation des drapeaux en zone de recul mais ceux-ci figurent toujours sur les photo-montages, et sont donc pris en considération dans l'analyse du dossier;

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

- Le bien est situé en retrait franc et est implanté en contrebas par rapport à la voirie;
- Le dispositif de totem proposé n'entre pas en concurrence avec les constructions environnantes et n'entrave pas la sécurité des utilisateurs de cet axe structurant;
- Le totem tel que proposé est non lumineux et ne porte dès lors pas atteinte à l'habitabilité des logements environnants;
- En effet, le projet propose un totem sobre et non lumineux (pas de LED) pour le rassemblement des enseignes de 3 commerces et pourrait s'envisager moyennant une réduction de gabarit;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) :

- non-respect de l'article n°39 - ENSEIGNE OU PUBLICITE ASSOCIEE A L'ENSEIGNE SCHELLEE OU POSEE AU SOL qui prescrit "*3° avoir une surface totale cumulée maximale de 10 m² et une hauteur maximum de 5 m en zone générale*" :
 - la superficie totale cumulée est de 15m²;
 - cette dérogation ne peut pas s'envisager. En effet, le totem proposé est trop imposant et n'offre pas suffisamment de perméabilité depuis l'espace public : il y a lieu de prévoir une partie non pleine en partie inférieure;
- non-respect de l'article n°39 - ENSEIGNE OU PUBLICITE ASSOCIEE A L'ENSEIGNE SCHELLEE OU POSEE AU SOL qui prescrit « *6° ne pas être implantée à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur par rapport à une limite mitoyenne* » :
 - le totem s'implante à 25cm de la limite mitoyenne alors que sa hauteur est de 2,50m;
 - celui-ci s'inscrit dans la zone d'implantation d'un ancien totem et peut s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) - Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux - article 20 : « §2. La pose de drapeaux en zone de recul ne peut être que temporaire et ne peut porter que sur des messages événementiels. La pose de drapeaux est limitée à la durée de l'événement augmentée de la semaine précédente et de la semaine postérieure, avec un maximum de 6 semaines. Une fois écoulé ce délai, le message publicitaire et le support doivent être démontés. ..." :

- Les photos transmises au dossier montrent la mise en place de drapeaux publicitaires liés à l'activité commerciale "medimarket";
- Leur pose nuit à la lecture urbanistique du front bâti et aux perspectives de la chaussée;
- Les dispositifs publicitaires posés sur les façades du bâtiment et le totem suffisent pour signaler l'activité commerciale;

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

- Se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'enseigne en ce qui concerne la superficie totale du totem ;
- Rendre le totem moins monolithique et prévoir une zone non construite dans la partie inférieure de celui-ci afin de conserver une perméabilité visuelle depuis l'espace public ;
- Supprimer les drapeaux situés en zone de recul;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de totem est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que une réduction de gabarit et la suppression de drapeaux;
- 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 telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme article 39 – 6° – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/09/2021
objet n° 08

Dossier 16-45643-2020 - Enquête n° 147/21

Demandeur : S.A. COCRO c/o Monsieur Jacques Selinger

Situation : Chaussée de Waterloo 1351

Objet : changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial (commerce de détail) en une surface de vente à emporter avec salle de restauration (commerce de type HoReCa)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45643-2020 introduite, en date du 23/12/2020, par la S.A. COCRO c/o Monsieur Jacques Selinger;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial (commerce de détail) en une surface de vente à emporter avec salle de restauration (commerce de type HoReCa) sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1351;

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

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

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

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

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2021 au 05/07/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/12/2020 : dépôt de la demande;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

21/06/2021 au 05/07/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 23/06/2021 et émis le 01/09/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par un habitat en ordre fermé avec front commercial le long de la chaussée de Waterloo, et une affectation plus résidentielle au niveau des voiries secondaires transversales;
- Le bien, de gabarit R + 1 + toiture à versants, est situé à proximité de l'angle formé par la chaussée de Waterloo et la vieille rue du Moulin, et implanté en ordre fermé et à l'alignement;
- Cet immeuble mixte de commerce et logement a été bâti fin des années 1920 et ne comportait à l'époque qu'un logement avec dépendance;
- Plusieurs permis d'urbanisme octroyés ont modifié significativement son apparence et à l'heure actuelle, les façades ne comportent plus aucune caractéristique patrimoniale;
- Le dernier permis d'urbanisme octroyé n°16-34911-2000 a visé la transformation de la surface commerciale avec mise en conformité implicite d'une véranda en façade arrière dans la prolongation de l'annexe existante, au rez-de-chaussée et en communication avec le solde du jardin;
- La façade avant a également fait l'objet de plusieurs permis dont le permis n° 16- 21009-2000. Cependant une demande de permis d'urbanisme n° 16-43653-2017 a visé la mise en conformité du changement au niveau des menuiseries de la vitrine commerciale et de l'enseigne. Cette demande de permis a été mise sans suite, considérant le délai dépassé pour compléter la demande;
- L'immeuble mixte de commerce et logement, de droite, n°1349, de même gabarit est plus haut et comporte de profondes annexes;
- L'immeuble mitoyen de gauche, est situé sur l'angle formé par la chaussée de Waterloo et la vieille rue du Moulin. Il est également mixte et comporte un étage supplémentaire;
- Le jardin a été laissé à l'abandon et est entièrement végétalisé;

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

- La modification de l'escalier vers le niveau habitable;
- L'aménagement d'une toiture végétalisée de type extensive sur la toiture de l'annexe;
- Le réaménagement spatial du rez-de-chaussée;

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

- Le programme prévoit le changement d'utilisation d'un commerce de détail en commerce dédié à la restauration rapide de type HoReCa et comptoir de commande pour livraisons;
- Par ailleurs la demande porte également sur la mise en conformité du déplacement de la porte d'entrée du commerce, qui n'est plus centrale mais située totalement à droite;

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

- en matière de programme :
 - hormis une légère modification de la foulée de l'escalier privatif, le logement en duplex sur le 1^{er} étage et combles, reste inchangé par rapport à la situation existante de droit et sera occupé par le locataire du commerce;
 - le comptoir est situé en partie avant et les zones centrale et arrière du rez-de-chaussée sont destinés à la restauration sur place;
 - le déplacement de la porte, à droite, en situation de fait, n'a qu'une faible incidence sur l'esthétique générale de la devanture et permet, par ailleurs, un meilleur aménagement de l'espace intérieur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume reste inchangé et la véranda vétuste est également maintenue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucun réaménagement du jardin;
 - tel qu'en situation existante de droit, le jardin ne peut en aucun cas être utilisé à des fins commerciales. Cette indication doit figurer au niveau des plans;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bâtiment existant ne comporte aucun garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - en séance le demandeur a expliqué que les hottes et différentes sorties rejoignent les cheminées existantes avec sortie en toiture ;

- l'aménagement de la toiture plate existante en toiture végétalisée de type extensive est souhaitable afin d'améliorer les vues au sein de l'intérieur d'îlot et garantir la rétention des eaux pluviales avant leur rejet dans l'égout public;
- cette toiture doit rester inaccessible, hormis pour son entretien;
- la demande maintient les proportions de l'enseigne existante en situation de fait, considérant que cette dernière est conforme aux réglementations en vigueur et ne comporte aucun éclairage, elle peut être envisagée;
- dans l'éventualité d'un changement au niveau des enseignes, une demande de permis séparative devra être introduite;

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 :
 - Au regard de la zone commerciale et liseré de noyau commercial, à front de la chaussée de Waterloo, le changement d'utilisation en restaurant, peut être envisagé;
 - En effet, considérant l'offre à proximité, un tel commerce n'est pas susceptible d'augmenter les nuisances;
 - La sortie de hotte se fait au droit de la cuisine et sort directement en toiture, répondant de ce fait aux normes et limitant les nuisances qu'elles soient olfactives ou sonores;

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

- proposer un aménagement paysager pour le jardin;
- indiquer sur les plans que le jardin ne peut être utilisé à des fins commerciales;
- proposer une toiture plate végétalisée de type extensive ou toute finition esthétique ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'indications au niveau des plans et d'aménagement paysagers extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'espace extérieur doit préserver l'intérieur d'îlot des nuisances sonores olfactives et garantir un traitement qualitatif de l'espace extérieur;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la demande est régie par les dispositions suivantes :

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans (enseignes);
- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :

1. *restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m²;*

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/09/2021
objet n° 09

Dossier 16-45792-2021 - Enquête n° 139/21

Demandeur : Monsieur Maxime Thonon

Situation : Rue du Ham 70

Objet : Construire une extension au 1^{er} étage arrière pour y aménager une salle de bain

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45792-2021 introduite en date du 12/03/2021 par Monsieur Maxime Thonon;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension au 1^{er} étage arrière pour y aménager une salle de bain sur le bien sis rue du Ham, 70;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 57 – Quartier Saint-Job/Ham approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 qui prescrit " *BATIMENTS ANNEXES - Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau. Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)*", en ce que le projet demande la construction d'une extension au 1^{er} étage d'une annexe à toiture plate;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - PROFONDEUR qui prescrit "2° a) *lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que le projet prévoit une extension qui dépasse les profils des deux maisons mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - TOITURE qui prescrit « *Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse* » en ce que le projet propose une extension au 1^{er} étage qui dépasse la hauteur de la toiture de la maison mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/03/2021 : dépôt de la demande;

17/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

23/06/2021 au 07/07/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense et bâti en front semi-continu;
- Dans ce quartier, la rue du Ham comprend, du côté de la rive le long de laquelle se situe la demande, un ensemble de 10 maisons construites suite à la délivrance du permis commun n°16-3948-1928, et la maison sur laquelle porte la demande se situe dans ce groupement;
- Les maisons de cet ensemble :
 - sont implantées avec un grand recul par rapport à l'alignement, l'orientation du jardinet étant à l'Ouest;
 - présentent un gabarit de R+1+Toiture;
 - forment un ensemble architectural cohérent, avec des toitures parallèles à la voirie, comprenant, par groupe de deux maisons, un pignon centré sur la façade ou une toiture de type "Mansart", ce qui rythme cet ensemble;
 - disposent à l'origine d'une petite annexe :
 - sous forme de loggia au rez-de-chaussée, en façade à rue;
 - à toiture en pente en façade arrière, où de nombreuses annexes hybrides plus récentes et peu esthétique ont été ajoutées, vu la faible profondeur des maisons d'origine;
- Au sein de cet ensemble, la maison n°70 sur laquelle porte la demande présente ces caractéristiques et dispose, en façade arrière et en situation de droit, d'un pignon et d'une annexe au rez-de-chaussée à toiture plate ayant fait l'objet d'une autorisation en 2016 (PU n°16-43158-2016);

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

- La construction d'une extension au 1^{er} étage;
- La demande ne concerne pas la façade avant ;

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

- L'agrandissement de cette maison unifamiliale mitoyenne s'inscrit dans les objectifs de la commune et du développement durable en dotant cette habitation existante du confort et des espaces répondant aux critères contemporains;
- Vu la faible profondeur de la maison existante et la petite taille de la salle de bain, la création d'une petite annexe limitée en largeur en façade arrière permet de réhabiliter une des maisons de cet ensemble patrimonial et d'y assurer l'accueil d'une famille nombreuse;
- La demande conserve le jardinet bien orienté en façade à rue, ce qui participe à la qualité du paysage de la voirie et des vues vers cet ensemble patrimonial;

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

- Les châssis en façade avant ont été remplacés sans autorisation préalable : il y a lieu de régulariser la situation ou de prévoir leur remplacement par des châssis en bois aux divisions similaires aux châssis d'origine ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 qui prescrit "*BATIMENTS ANNEXES - Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau. Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)*" :
 - le projet demande la construction d'une extension au 1^{er} étage d'une annexe à toiture plate;
 - Le parti architectural à toiture plate de la nouvelle annexe limite l'impact volumétrique du projet et, à terme, recréera une nouvelle cohérence dans le rythme de ces façades arrières;
 - le projet de toiture plate est acceptable en raison de son moindre impact volumétrique par rapport à une toiture en pente ainsi que de sa finition esthétique en toiture;

En ce qui concerne les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU (profondeur et hauteur de toiture de la nouvelle annexe) :

- la demande est acceptable en raison des éléments évoqués ci-avant ainsi que l'obligation d'une hauteur minimale dans les locaux habitables et des épaisseurs d'isolant inhérentes au prescrit de la PEB,

- de nombreuses maisons présentent des extensions au 1ier étage en situation existante de droit, le projet proposé n'est pas anachronique par rapport au contexte existant et peut donc s'envisager;

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

Avis FAVORABLE

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol article IV.2.2.A.2 et au règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 08/09/2021
objet n° 10

Dossier 16-45746-2021 - Enquête n° 145/21

Demandeur : Monsieur Tarik Bouanane et Madame Barbara Bruylands

Situation : Chaussée de Saint-Job 204

Objet : rénover et étendre une maison

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45746-2021 introduite, en date du 19/02/2021, par Monsieur Tarik Bouanane et Madame Barbara Bruylands;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison sise chaussée de Saint-Job, 204:

- au rez-de-chaussée, par une extension côté jardin et une réorganisation des fonctions,
- au premier étage, par l'aménagement d'une nouvelle salle-de-bain et par l'isolation de la façade côté jardin,
- au deuxième étage, par une extension côté jardin pour aménager une chambre parentale avec son dressing et sa salle-de-bain;

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 29bis - Quartier Clijpveld approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12/07/2007 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.4 gabarit qui prescrit "*la hauteur maximale est limitée à 9,00m pour le gabarit C*", en ce que, ici, la hauteur supérieure corniche par rapport au sol naturel proposée en façade arrière est de 9,54m;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*la profondeur maximale*", en ce que la construction dépasse en profondeur le voisin le moins profond;
 - non-respect de l'article n°6 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*la hauteur maximale*", en ce que la construction dépasse en hauteur le voisin le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/06/2021 au 05/07/2021 inclus et l'absence de réclamation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/02/2021 : dépôt de la demande;

27/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/06/2021 : réception des compléments;

21/06/2021 au 05/07/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
08/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé à la fois de maisons de typologie "ouvrière", de villas et d'immeubles à appartements multiples;
- Dans ce quartier, la rive de la chaussée du côté pair est plus particulièrement bâtie de maisons mitoyennes implantées à l'alignement;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est bâtie d'une maison - habitation unifamiliale - de gabarit R+1+T;
- La maison n°204 (objet de la demande) est composée sur plan de 2 pièces en enfilade;
- Elle comporte une toiture à deux versants et la couverture est en tuile de tonalité rouge;
- Les maisons de droite (n°206 et n°208) présentent des gabarits plus importants R+1+T avec des toitures mansardées;
- La maison de gauche (n°202 et n°228) a un gabarit quasiment identique, soit R+2 avec une toiture plate;
- Les jardins sont orientés au Nord et présentent une pente ascendante vers le fond des parcelles;

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

- La construction d'une annexe au rez-de-chaussée couverte par une toiture plate;
- La rehausse de la façade arrière au deuxième étage avec création d'une chambre avec dressing et salle de douche;
- La création d'un lanterneau dans la toiture plate de l'annexe à construire;
- L'isolation de la façade arrière;
- La création d'un local destiné à l'entreposage des vélos;

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

- La nouvelle annexe, vient se placer entre deux maisons mitoyennes et dépasse légèrement ces deux bâtiments;
- Le gabarit tel que prévu présente des dérogations tant au niveau du Règlement Régional d'Urbanisme que du PPAS;

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

- Le gabarit, tel qu'il est proposé, dépasse légèrement les maisons mitoyennes et impose la rehausse du mitoyen côté droit d'environ 50cm sur une profondeur d'environ deux mètres;
- Ces rehausses de mitoyens sont minimales et ne sont pas de nature à créer des nuisances pour les voisins;

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

- en matière de programme :
 - La création de l'extension au rez-de-chaussée permet d'augmenter la qualité de la connexion avec le jardin et abrite la cuisine et la salle-à-manger;
 - La création de l'extension au deuxième étage permet de créer une nouvelle grande chambre supplémentaire avec dressing et salle de bains s'ajoutant aux deux chambres existantes à l'étage inférieur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension du rez-de-chaussée vient se placer avec une façade arrière oblique permettant de diminuer les dépassements nécessaires en profondeur, notamment vis-à-vis de l'immeuble voisin de droite, et se veut être « un clin d'œil » à la maison de gauche voisine et plus contemporaine;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La zone de recul est en partie végétalisée et aucune modification n'est apportée à celle-ci;
 - Le jardin est conservé tel quel et n'est réduit en surface que de la surface de cette nouvelle annexe;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La maison ne comporte pas de garage, et le projet ne propose pas de modification de ce point de vue;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur d'une construction mitoyenne) :
 - Le choix de réaliser un étage complet au dernier étage en partie arrière plutôt qu'une lucarne en chien-assis limité aux 2/3 de la largeur rend le projet massif par rapport aux gabarits des voisins, tous les immeubles voisins ayant un gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T, alors que le projet tel que présenté correspond à un gabarit R+2+T;
 - La réalisation de cette hauteur d'étage supplémentaire permet d'aménager une chambre supplémentaire qui pourrait probablement être aménageable avec la construction d'une lucarne en chien-assis de conception classique et limitée au 2/3 de la largeur de la façade;
 - La réalisation de l'annexe au rez-de-chaussée à l'arrière impose une rehausse de mitoyen du côté gauche de manière limitée;

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.

Les dérogations au PPAS article 1.4 et la dérogation au RRU, article n°4 et n°6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.