

Séance du 15 mai 2014 / Zitting van 15 mei 2014ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 084/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.485-2014  
Situation : Rue Edith Cavell, 194  
Demandeur : M. et Mme NEVEN Eric & STEWART Catherine  
(La mise en conformité d'une cuisine et terrasse et la création d'une nouvelle ouverture en façade Nord)
- 09h20 2) 087/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.470-2014  
Situation : Avenue Maréchal Ney, 50  
Demandeur : M. et Mme MANGON Reginald et MASSIN Jacqueline  
(La mise en conformité d'une maison [modifications de l'emprise au sol, des aménagements intérieurs et des niveaux] et la demande de construction d'une véranda)
- 09h40 3) 083/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.481-14  
Situation : Chaussée de Saint-Job, 590  
Demandeur : Madame Martine Arlette FERRAND  
(L'extension d'une habitation uni-familiale)
- 10h00 4) 088/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.450-2014  
Situation : Rue des Carmélites 95A et Rue de Boetendael 113  
Demandeur : Monsieur Guy GOETGHEBUER  
(La mise en conformité de la transformation d'un café en logement au rez-de-chaussée et de l'existence de plusieurs logements aux étages + l'extension et la rénovation de ces logements)
- 10h20 5) 082/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.491-14  
Situation : Avenue du Feuillage, 9  
Demandeur : Mesdames Caroline et Laetitia NAGIEL  
(L'extension en façade arrière d'une villa 4 façades et l'ajout d'un ascenseur en zone de recul latérale)
- 10h45 6) 086/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.494-2014  
Situation : Chaussée de Saint-Job, 406  
Demandeur : M. et Mme Patrice LEMONNIER et Muriel ETIENNE  
(La transformation et l'extension d'une maison uni-familiale mitoyenne)
- 11h05 7) 085/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.934-2013  
Situation : Chaussée de Waterloo, 1315  
Demandeur : M. et Mme SOHR Thierry et VAN DEN BOSCH Moïra  
(La création d'un commerce dans les garages d'un petit immeuble à 2 appartements dont celui du 2<sup>ème</sup> étage est agrandi dans les combles)
- 11h30 8) 089/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.384-2013 (art.177)  
Situation : Rue Vanderkindere, 235  
Demandeur : ERICSSON (MOBISTAR) sa - Monsieur ROSSET  
(L'implantation d'une nouvelle station de radio mobilophonie MOBISTAR)

11h50 9) 044/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.406-13  
Situation : Rue du Roseau  
Demandeur : M. et Mme SALMEN Lionel et Diana  
(La construction d'une maison)  
(2<sup>ème</sup> inscription avec personnes re-convoquées –  
voir PV de la séance du 20/03/2014 – avis défavorable unanime)

12h30 10) 057/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.412-13  
Situation : Avenue Montjoie, 245  
Demandeur : ECOM TELCOM TECOM sa - Mme Pouvreau  
(La transformation et l'extension d'un immeuble de bureau en bureau et  
3 logements et la construction d'un immeuble de bureau en fond de  
parcelle)  
(2<sup>ème</sup> inscription - voir PV de la séance du 24/04/2014 - avis reporté)

--- I N T E R R U P T I O N ± 12h45 ---

14h00 11) 090/14 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-41.441-2013 (art.177)  
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9187  
Situation : Rue Egide Van Ophem à droite du 46  
Demandeur : COLIM srl (Monsieur LANDEGHEM)  
(La construction d'une surface commerciale, d'un centre de formation,  
d'un atelier didactique ainsi que d'un parking attenant)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 15/05/2014**  
**objet n° 1**

**Dossier 16-41485-2014- Enquête n° 84/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Eric et Catherine Neven & Stewart**

**Situation : Rue Edith Cavell 194**

**Objet : la mise en conformité d'une cuisine et terrasse et la création d'une nouvelle ouverture en façade nord**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41485-2014 introduite le 04/02/2014 par Monsieur et Madame Eric et Catherine Neven & Stewart et visant la mise en conformité d'une cuisine et terrasse au rez-de-chaussée et d'une salle de bains à l'étage, d'une annexe garage et la création d'une nouvelle ouverture en façade nord sur le bien sis Rue Edith Cavell 194;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N°51 FLORIDE/LANGEVELD (AR du 15.04.1988) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation;

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

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

- art. 155§2 du CoBAT, dérogation au **PPAS** n°51 - FLORIDE/LANGEVELD (AR du 15.04.1988), en matière d'implantation, article 1.3.4,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2014 au 28/04/2014 inclus, et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la régularisation du box de garage dans le jardin est contestable, ce bâtiment est peu esthétique, déprécie le jardin, le nombre de place à l'air libre ne manque pas, il porte préjudice à l'utilisation du bâtiment arrière du réclamant par son esthétique regrettable et le va et vient des véhicules,
- souhaite que le garage soit prévu en matériau plus durable et mieux implanté,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/02/2014: dépôt de la demande

25.03.2014: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 18.04.2014

**4 : description Sitex**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- La maison est située en intérieur d'îlot sur un terrain de fond, et accessible par une allée bordée d'arbres,
- Elle est implantée proche des limites est et sud de la parcelle,

- Un garage a été construit sans permis d'urbanisme proche de la limite parcellaire sud et de l'arrière bâtiment du voisin (8 Langeveld), et contre le fond de terrain du 196 Cavell,

## **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de la construction du garage réalisé en 1991, selon le demandeur,
- La mise en conformité de la construction d'une annexe cuisine au rez-de-chaussée et d'une salle de bains à l'étage dans le pan de la toiture en façade sud, construits dans les années 80 et ce, proche de la limite de la parcelle avec la parcelle de fond du n°14 Langeveld,
- La réalisation d'une nouvelle loggia en façade sud pour la salle à manger,

## **6 : motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Les travaux ont été réalisés au début des années '80, sont mineurs mais situés proches des limites du terrain,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : la cuisine a été agrandie pour pouvoir aménager un coin déjeuner,
- Implantation et gabarit : d'après la demande, les travaux sur la maison principale ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du PPAS 51, mais ils portent atteintes à l'intérieur de l'îlot. L'extension de la cuisine et salle de bains est de gabarit R+T, le versant de toiture rejoignant la toiture existante. Elle est située fort proche de la limite de la parcelle, tout comme la cuisine existante.
- Une parcelle de terrain a été vendue au profit du demandeur, modifiant la limite latérale de droite. Le garage est cependant implanté à trop faible distance de l'arrière maison voisine, laissant des zones résiduelles, permettant mal l'entretien des façades et la ventilation des bâtiments. Les plans sont incorrects sur l'implantation de ce garage.
- Aménagement des abords et couvert végétal : des plantations situées entre la terrasse de la cuisine et la limite de la parcelle créent un écran de verdure qui assure l'intimité entre les parcelles. De grands arbres sont situés entre les parcelles des rues Langeveld et E. Cavell,
- Mobilité et accès : la maison ne bénéficie pas de garage à l'origine.
- Autres: la nouvelle loggia est proposée à l'identique des loggias existantes,

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

- Les travaux ont été réalisés, selon la demande au début des années '80, pour le bâti principal c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur du PPAS ; dès lors, le plan de secteur est d'application en la prescription 1.0.1. §3 c ; les travaux portent atteintes à l'intérieur de l'îlot,
- Le garage a été construit en 1991, sous le régime du PPAS qui prescrit l'implantation des constructions en intérieure d'îlot à 10m des limites de la parcelle.
- L'implantation du garage proche de la mitoyenneté permet de rassembler les annexes et dégager les jardins, mais la trop grande proximité ne permet pas un accès aisé aux façades pour l'entretien ou la ventilation de ces bâtiments,

## **7 : condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Déplacer le garage afin de laisser une distance suffisante (min 3m) avec l'arrière maison voisine, soit le déplacer à l'arrière du N°192, à 2M min de la haie, soit le démolir,
- Prévoir en cas de reconstruction du garage des matériaux de meilleures qualités et esthétiques, et préciser l'aménagement des abords en conséquence,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoire,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le raccord entre le garage et l'arrière maison voisine doit être amélioré,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.  
BDU s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 15/05/2014**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-41470-2014- Enquête n° 88/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Mangon**

**Situation : Avenue Maréchal Ney 50**

**Objet : la mise en conformité d'une maison (modifications de l'emprise au sol, des aménagements intérieurs et des niveaux) et la demande de construction d'une véranda**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41470-2014 introduite le 21/01/2014 par Monsieur et Madame Mangon et visant la mise en conformité d'une maison (modifications de l'emprise au sol, des aménagements intérieurs et des niveaux) et la demande de construction d'une véranda sur le bien sis Avenue Maréchal Ney 50;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis & ter Quartier Sud-Est / AGRBC 10.06.93 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir n°434 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 24/02/1998 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir pour les raisons suivantes :

- B.4. Implantation : "la zone d'implantation est reprise au plan et peut supporter une superficie de 233.33m<sup>2</sup> maximum pour le lot 1" en ce que la nouvelle véranda s'implante en dehors de la zone autorisée;
- B.4. Implantation : "Les constructions pourront être construites et/ou agrandies à concurrence d'un P/S =0.30, soit 420m<sup>2</sup> max pour le lot 1" en ce que le P/S est supérieur à 0.30 avec ou sans véranda.

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

Dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au **Permis de Lotir, n°434, lot n°1, aux prescriptions particulières en matière d'implantation et de densité** – article B.4. :

- "la zone d'implantation est reprise au plan et peut supporter une superficie de 233.33m<sup>2</sup> maximum pour le lot 1" en ce que la nouvelle véranda s'implante en dehors de la zone autorisée;
- "Les constructions pourront être construites et/ou agrandies à concurrence d'un P/S =0.30, soit 420m<sup>2</sup> max pour le lot 1" en ce que le P/S est supérieur à 0.30 que ce soit dans le cadre de la mise en conformité (sans véranda) ainsi que dans le cadre de la demande d'extension (avec véranda).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2014 au 28/04/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/01/2014 : dépôt de la demande

08/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

14/04/2014 au 28/04/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

15/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de villas à 4 façades ;
- La parcelle sur laquelle s'inscrit le bien faisant l'objet de la demande se situe en zone d'habitat dans la verdure dans le PPAS n°48bis et ter et accueille 2 maisons (n°48 et n°50) ;

- La maison qui fait l'objet de la demande (n°50) se situe en fond de parcelle et s'inscrit donc comme lot de fond au sein du PPAS n°48bis et ter ;
- Les deux maisons se situent sur le lot n°1 du permis de lotir n°434 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 24/02/1998 (et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande) ;
- Ces deux habitations ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour transformation en 2000 (n°16-34461-2000). La dérogation à l'implantation du logement en fond de parcelle est due à une situation existante de fait ; l'implantation d'un débarras (transformé en salon TV dans la situation actuelle) et d'un garage de petit gabarit situés hors zone de bâtisse ont été autorisés dans ce permis ;
- **La maison sur laquelle porte la demande n'a pas été construite conformément à ce permis :**
  - a) la superficie de la maison a été modifiée (agrandie),
  - b) l'aménagement intérieur a été modifié, les combles ont été aménagés,
  - c) les niveaux des planchers ont été modifiés,
  - d) une rampe a été aménagée afin d'accéder au garage en demi-sous-sol ;
  - e) le garage hors zone de bâtisse de petit gabarit initialement se retrouve maintenant semi-enterré avec un étage exploité par un local habitable et paraît donc plus volumineux (niveau du faite identique) ;

## **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité des travaux réalisés non conformément au PU 16-34461-2000 concernant la maison en fond de parcelle (n°50) ;
- L'extension de la maison (n°50) par la création d'une véranda dans la zone non aedificandi ; pour information : les propriétaires des autres lots ont marqués leurs accords quant à ce projet ;

## **6 : motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le nouvel aménagement intérieur de l'habitation améliore sans conteste l'habitabilité de la maison. En effet :
  - a) La déclivité du terrain naturel a été mieux prise en considération et a permis l'aménagement du garage semi-enterré ainsi que la modification des niveaux des planchers intérieurs sans toucher au niveau général du bâtiment ;
  - b) Cette modification des niveaux intérieurs a permis l'utilisation des espaces sous combles et par conséquent d'affecter en toute logique le rez-de-chaussée aux pièces de vie et l'étage aux pièces de nuit ;
- L'architecture de cette maison en fond de parcelle dans son état actuel répond aux conditions du lotissement quant au parti architectural, à l'esthétique et par l'usage de volumes et de matériaux qui s'accordent parfaitement à l'architecture existante de base ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- L'augmentation de volume au niveau du rez-de-chaussée (mur de façade de la salle à manger implantée plus en avant que dans le permis octroyé) porte atteinte aux données essentielles initiales du PPAS n°48bis & ter qui tentent de protéger et éviter toute densification dans cette zone d'habitat dans la verdure ;
- Cependant, cette augmentation de volume est conforme à la prescription du PPAS n°48 bis&ter en ce qui concerne le point 6. Constructions existantes « les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à la date du 02/10/1981 » ; cette augmentation de volume représente +/- 4% sur l'ensemble de la parcelle (et des 2 habitations) et est donc minime ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogations au Permis de Lotir, n°434, lot n°1 :**

**"la zone d'implantation est reprise au plan et peut supporter une superficie de 233.33m<sup>2</sup> maximum pour le lot 1" en ce que la nouvelle véranda s'implante en dehors de la zone autorisée :**

- Le garage et le salon (ancien débarras) se situent déjà hors zone de bâtisse (dérogation autorisée dans le PU 16-34461-2000).
- La superficie existante (sans l'extension – nouvelle véranda) est déjà supérieure à la superficie autorisée ; en effet, 337m<sup>2</sup> (emprise au sol) s'implantent sur ce terrain, soit une dérogation de 103.7m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas négligeable ;
- L'ajout d'un volume supplémentaire (véranda) ne peut dès lors pas s'envisager ;

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogations au Permis de Lotir, n°434, lot n°1 :**  
**"Les constructions pourront être construites et/ou agrandies à concurrence d'un P/S = 0.30, soit 420m<sup>2</sup> max pour le lot 1" en ce que le P/S est supérieur à 0.30 que ce soit dans le cadre de la mise en conformité (sans véranda) ainsi que dans le cadre de la demande d'extension (avec véranda) :**

- En ce qui concerne la mise en conformité de l'agrandissement de la superficie de plancher : le rapport P/S étant = à 0.31, cette dérogation peut s'envisager du fait que l'augmentation est minime ;
- En ce qui concerne l'extension demandée : en plus de la mauvaise implantation (hors zone de bâtisse), le rapport P/S projeté sera = à 0.33 et est trop conséquent ;  
Pour ces deux raisons ainsi que celle évoquée ci-dessus (le projet porte atteinte aux données essentielles initiales du PPAS n°48bis & ter qui tentent de protéger et éviter toute densification dans cette zone d'habitat dans la verdure), la construction de cette véranda ne peut s'envisager malgré l'accord des propriétaires des autres lots;

## **7 : condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- **Ne pas réaliser la véranda.**

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande de mise en conformité est acceptée ;
- d'être accessoires en ce que la modification du permis ne porte que sur l'extension ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

## **8 : modules optionnels particuliers**

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

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.  
Le représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de s'abstient.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 15.05.2014**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-41481-2014- Enquête n° 83/14**  
**Demandeur : Madame Martine Arlette Ferrand**  
**Situation : Chaussée de Saint-Job 590**  
**Objet : l'extension d'une habitation unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41481-2014 introduite le 03/02/2014 par Madame Martine Arlette Ferrand et visant l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 590;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°55 (AR du 08.02.1989) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume et esthétique;

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°55 (AR du 08.02.1989) :
  - art IV, 3 : clause de sauvegarde
  - Ilot 11 : forme de la toiture, hauteur sous corniche

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14.04 au 28.04.2014 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/02/2014: dépôt de la demande

05.03.2014: accusé de réception d'un dossier complet

18.04.2014: avis de Vivaqua

**4 : description Sitex**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier mixte situé le long du chemin de fer comprend plusieurs ensembles d'ateliers et un habitat épars ou groupé le long de la chaussée,
- Le bien est affecté en logement, bien que situé en zone d'entreprises du PPAS 55, suite au PU 27839 permettant la transformation d'un magasin en logement avant le PPAS (1987),
- Le PPAS définit 3 "zones d'ateliers pour entreprises industrielles, artisanales et commerciales" à densité variable. La partie centrale concerne la demande où le taux d'emprise est limité à 30%, La partie arrière n'est pas exécutée, et est aménagée en jardin. La partie avant, implantée en recul, est également affectée à du logement accessible par le parking du commerce,
- Le relief du sol est fortement marqué par deux niveaux rejoignant le talus du chemin de fer 6m plus haut,

- La parcelle de droite est affectée à un commerce spécialisé côté rue et à une école en intérieur d'îlot, le long du chemin de fer, accessible par la chaussée et par le pont de l'avenue Jean et Pierre Carsoel,
- La parcelle de gauche est affectée à une villa implantée en recul, aménagée en cabinet dentaire,
- La maison de 1 chambre, de gabarit R+T, est accessible par une voirie interne qui contourne la parcelle de gauche,

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension de la maison en créant une chambre supplémentaire, au 1<sup>er</sup> étage, couverte par une toiture plate,

#### **6 : motivation sur la demande**

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : l'étage des combles est transformé pour accueillir 3 chambres,
- Implantation et gabarit : l'extension est implantée au 1<sup>er</sup> étage, au niveau supérieur du jardin, à la place d'une lucarne à deux versants et en prolongation de celle-ci de 4.5m. Pour obtenir une hauteur sous plafond suffisante, le volume est couvert par une toiture plate,
- Autres aspects propres à la demande : le revêtement de façade pour cette extension est proposé en Sidding.

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

- Le PPAS n'exclut pas le logement puisque la prescription Article IV, 3 prévoit pour les *bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.* Le projet augmente la superficie de la maison de 19m<sup>2</sup>, soit 17%. La dérogation sollicitée porte dès lors sur la volumétrie. Cette extension n'hypothèque pas la possibilité de créer un atelier sur le fond de la parcelle, comme le prévoit le PPAS.
- Forme et matériau de toiture : toiture plate à la place d'une toiture à versant. La toiture plate s'adapte le mieux au volume existant vu la faible hauteur du faîte de la toiture à cet endroit,
- Matériau de façade : le rythme et la couleur du revêtement de la façade doit être maintenu. Le projet crée un ensemble esthétique hybride; le revêtement de façade est peu qualitatif,

#### **7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Proposer un enduit sur isolant comme revêtement de façade, de même teinte que le bâti existant,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que le matériau de façade doit être amélioré,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit mieux s'intégrer au bâti existant,
- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le matériau doit être respecté

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

La BDU s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 15/05/2014**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-41450-2014- Enquête n° 88/14**

**Demandeur : Monsieur Guy Goetghebuer**

**Situation : Rue des Carmélites 95A**

**Objet : la mise en conformité de la transformation d'un café en logement au rez-de-chaussée et de l'existence de plusieurs logements aux étages + l'extension et la rénovation de ces logements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41450-2014 introduite le 07/01/2014 par Monsieur Guy Goetghebuer et visant la mise en conformité de la transformation d'un café en logement au rez-de-chaussée et de l'existence de plusieurs logements aux étages + l'extension et la rénovation de ces logements sur le bien sis Rue des Carmélites 95A;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, en matière de profondeur (article 4) en ce que toute la parcelle est construite (ancienne cour fermée).

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, section 1 -chapitre 2 Implantation et gabarit – article 4 Profondeur §1 « au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain » en ce que la totalité de la parcelle est construite (ancienne cour fermée).

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

- Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2014 au 28/04/2014 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/01/2014 : dépôt de la demande

08/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

14/04/2014 au 28/04/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

15/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation

**4 : description situation existante**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales ou d'immeubles de rapport entre murs mitoyens, implantés à l'alignement, et dont les gabarits varient entre R+1+T et R+3,
- L'immeuble sur lequel porte la demande forme l'angle de la rue des Carmélites et de la rue de Boetendael ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande présente des gabarits différents suivant la rue dans laquelle la façade s'implante. En effet :
  - a) Façade rue des Carmélites (n°95A) présente un gabarit R+2+Toiture à versants,

- b) Façade rue de Boetendael (n°113) présente un gabarit R+3 (toiture plate).
- o Dans la rue de Boetendael, une cour (actuellement fermée) sépare l'immeuble de la maison mitoyenne (n°111). Cette maison mitoyenne présente un gabarit plus petit R+2+toiture à versants ;
- o Suivant la situation retrouvée aux archives - PU 16-7225-1932 : transformation du dernier étage -, la situation existante de droit présente :
  - a) un rez-de-chaussée commercial (café) avec une cour (plan dans le dossier d'archive),
  - b) 2 étages affectés à l'habitation (aucun plan de l'aménagement intérieur) mais probablement 1 seule habitation et
  - c) le dernier étage transformé (mansardes – plan dans le dossier d'archive) ;
- o En situation existante de fait :
  - a) la cour a été fermée au rez-de-chaussée dans sa totalité ;
  - b) la cour a été fermée au 1<sup>ier</sup> et 2<sup>ième</sup> étages sur la moitié de la profondeur ;
  - c) les étages et les combles sont divisés en 3 studios, **aucunes preuves ne prouvent leurs existences avant le 1<sup>er</sup> juillet 1992** ;

## 5 : description demande telle qu'introduite

### Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La mise en conformité du changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en 1 studio ;
- o La mise en conformité de l'aménagement de 3 studios aux étages ;
- o La mise en conformité de la fermeture de la cour ;
- o La mise en conformité de la modification d'aspect de la façade (fermeture de la baie d'accès de l'ancien café par de la maçonnerie) ;
- o La construction aux étages sur toute la surface de la cour ;
- o La réorganisation de l'aménagement des studios ;

## 6 : motivation sur la demande

### Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- o Etant donné que le bien se situe en zone d'habitation au PRAS et étant donné l'évolution de la conjoncture économique, le besoin en logements et la situation géographique de ce café, la demande de changement d'utilisation de cet espace Horeca en logement pourrait s'envisager moyennant certaines modifications ;
- o La modification apportée en façade avant au niveau du rez-de-chaussée (fermeture de la baie d'accès de l'ancien café par de la maçonnerie) ne peut s'envisager car dénature de manière inappropriée la composition de la façade de cet immeuble d'angle ; La réalisation proposée est à améliorer sur le plan esthétique et architectural, notamment par la mise en place d'un châssis avec une allège en maçonnerie identique aux autres baies de fenêtres du rez-de-chaussée ;

### Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- o Les aménagements intérieurs existants et projetés des studios tant au rez-de-chaussée qu'aux étages présentent peu de qualités d'habitabilité : salle de bain donnant dans la cuisine, surfaces étriquées de tous les locaux, orientation du logement rez sur l'espace public, etc... ;
- o Au sous-sol, des caves individuelles existent mais aucun local n'est aménagé pour accueillir les vélo/poussettes de 4 unités de logements ;
- o Les étages destinés anciennement à un seul logement + mansardes ont été subdivisés en 3 studios. Le projet propose de conserver ces 3 studios et d'en aménager un supplémentaire au rez-de-chaussée. Cette proposition densifie encore plus cette petite parcelle totalement construite.  
Le projet ne présente pas de mixité de logement ce qui est en contradiction avec les objectifs communaux en matière de densification et de typologie de logements, il entraînera par ailleurs des problèmes de stationnement et ne répond donc pas au bon aménagement des lieux ;
- o Le programme n'est pas adapté à la typologie de l'immeuble et ne peut se concevoir tel que proposé. Il y a donc lieu de diminuer la densité du nombre de logements à 2 unités, et réparties comme tel :
  - o rassembler le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage afin de créer un seul logement en duplex ;

- réaliser le même type d'aménagement pour le 2ième et 3ième étages ;
- réaménager les espaces de cuisine et SDB dans des proportions liées à la typologie de ces 2 logements ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au RRU, en matière de profondeur (article 4) « au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain » en ce que la totalité de la parcelle est construite (ancienne cour fermée) :
  - a) Etant donné la configuration des lieux, la fermeture de la cour de petite dimension entre deux hauts murs pignons peut s'envisager ;
  - b) Le projet de fermeture s'inscrit dans les volumes mitoyens bâtis existants ;
  - c) Cependant, l'aménagement intérieur proposé de ces petits espaces ne peut s'envisager pour les raisons évoquées ci-dessus. Le projet pourrait éventuellement utiliser cet espace en vue d'implanter les nouvelles circulations internes des futurs duplex ;

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 « Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire » :  
Mêmes remarques, à savoir :
  - a) La modification apportée en façade avant au niveau du rez-de-chaussée (fermeture de la baie d'accès de l'ancien café par de la maçonnerie) ne peut s'envisager ; La réalisation proposée est à améliorer sur le plan esthétique et architectural, notamment par la mise en place d'un châssis avec une allège en maçonnerie identique aux autres baies de fenêtres du rez-de-chaussée, ou éventuellement envisager l'accès au logement duplex ;
  - b) La fermeture de la cour et la construction d'une nouvelle façade (R+2) peut s'envisager pour les raisons évoquées ci-dessus; Cependant, la nouvelle façade proposée pourrait être davantage présenter une typologie contemporaine en vue de conserver la lecture de la façade de l'immeuble existant en briques de parement sablées de qualité.

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, devrait se conformer aux conditions suivantes :

- **limiter la division de l'immeuble en 2 unités de logement duplex ;**
- **Aménager les cuisines et SDB de ces 2 logements en prévoyant des superficies plus généreuses au regard des proportions de ces logements ;**
- **Opter, pour la nouvelle extension latérale, pour une typologie plus contemporaine créant une meilleure transition, afin de conserver la lecture de l'immeuble existant en brique de parement sablée de qualité et marquer la nouvelle intervention ;**
- **Rouvrir la baie de fenêtre murée (ancienne entrée du commerce) en y inscrivant un châssis avec allège identique aux autres baies de fenêtres existantes au rez-de-chaussée, ou envisager d'y aménager l'accès au logement ;**

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

Les dérogations au Titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci – dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 15/05/2014**  
**objet n° 5**

**Dossier 16-41491-2014- Enquête n° 82/14**

**Demandeur : Mesdames Caroline & Laetitia Nagiel**

**Situation : Avenue du Feuillage 9**

**Objet : l'extension en façade arrière d'une villa 4 façades et l'ajout d'un ascenseur en zone de recul latérale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41491-2014 introduite le 06/02/2014 par Mesdames Caroline & Laetitia Nagiel et visant l'extension en façade arrière d'une villa 4 façades et l'ajout d'un ascenseur en zone de recul latérale sur le bien sis Avenue du Feuillage 9;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°n°20 bis FORT JACO (AR du 22/06/1982) et, y déroge en ce qui concerne l'implantation d'une cage d'ascenseur en zone latérale droite ;

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2014 au 28/04/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/02/2014 dépôt de la demande

04/03/2014 accusé de réception d'un dossier complet

14/04/2014 au 28/04/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

15/05/2014:séance publique de la Commission de concertation

**4 : description Sitex**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales, dont celle de la demande ;
- La maison de la demande, villa 4 façades, présente un gabarit de R+1+toiture pavillonnaire ;
- La maison voisine de gauche est plus profonde et présente un gabarit de R+toiture ;
- Celle de droite présente un volume nettement plus important, tant en profondeur qu'en hauteur et un gabarit de R+1+mansart à deux niveaux ;
- Le jardin comprend des écrans arbustifs en limite mitoyenne ;

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale et porte sur :
  - la restructuration des espaces existant,
  - l'extension des pièces de jour en façade arrière au rez-de-chaussée ;
  - l'ajout d'un ascenseur en façade latérale droite, objet de la dérogation au PPAS

**6 : motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- L'ensemble du projet est conforme au prescrit du PPAS, s'inscrit dans les volumes bâtis environnants et permet à cette habitation de se doter du confort actuel ;

- Le parti architectural contemporain aux grandes baies largement ouvertes sur le jardin assure un meilleur contact avec celui-ci, et la bonne orientation sud-ouest ;
- L'ajout du petit volume de la cage d'ascenseur en façade latérale est ponctuel mais limite le recul latéral à deux 2 mètres , ce qui porte atteinte aux objectifs du PPAS et aux vues depuis l'immeuble de droite, implanté très proche de la limite parcellaire ;
- Malgré l'important écran de verdure latéral existant, l'ascenseur est entièrement en dérogation, alors que les plans du dossier laisse apparaître la possibilité de l'intégrer au bâti existant, sans porte atteinte aux pièces de vie de celui-ci ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation au recul latéral prescrit au PPAS, elle ne peut s'envisager en regard des possibilités existantes d'intégrer l'ascenseur aux espaces de service de la maison et sans dérogation ;

### **8 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Intégrer l'ascenseur au volume existant de la maison ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut se concevoir;
- d'être accessoire en ce qu'elle vise la position de l'ascenseur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'impact du projet sur l'environnement bâti et notamment les baies des étages de l'immeuble de droite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

Que cette modification est en conséquence telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et qu'il s'indique en conséquence d'introduire des documents modifiés, avant délivrance du permis ;

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

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme  
 La Commune s'abstient



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 15/05/2014**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-41494-2014- Enquête n° 86/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Patrice LEMONNIER et Muriel ETIENNE**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 406**

**Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41494-2014 introduite le 07/02/2014 par Monsieur et Madame Patrice LEMONNIER et Muriel ETIENNE et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 406;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en matière de profondeur et hauteur de construction ;

**2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation**

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

- o dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur (article 4) et hauteur (article 6) de la construction envisagée ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2014 au 28/04/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/02/2014 dépôt de la demande ;

08/04/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/04/2014 au 28/04/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

15/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- o Vivaqua le 18/04/2014 ;

**4 : Description situation existantes**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en recul par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de Saint-Job, non loin du croisement avec la rue Basse située à l'ouest ;
- o Le quartier est composé principalement de maisons uni- ou bi-familiales ;
- o La maison faisant l'objet de la demande est légèrement moins haute et moins profonde (6,15 mètres intérieurs) que les habitations voisines. Elle présente un gabarit R + 2 + Toiture, le rez étant consacré aux accès, au garage et espaces de service ;
- o Le bien, à l'instar des constructions voisines, compte une annexe sur 2 niveaux ;
- o La maison voisine de gauche présente une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, non conforme aux dispositions du Code Civil, car générant des vues directes vers le bien faisant l'objet de la demande ;
- o La maison voisine de droite suivante a subi des transformations et extensions récentes et présente des annexes plus importantes et en retrait, ainsi que des murs œillères ;

- La parcelle compte un jardin paysager, situé en contrebas des espaces d'habitation, et orienté au nord ;
- Le couvert végétal est maigre en zone de recul ;

### **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison unifamiliale, et propose :

- L'extension des espaces de vie en façade arrière, sous forme d'une annexe sur 2 niveaux, d'une profondeur de 425 cm, conférant à la maison une profondeur de 11 mètres, avec un dépassement de 1 mètre par rapport à l'alignement des façades arrière des maisons voisines ;
- L'extension des espaces au 2<sup>ème</sup> étage arrière, dans la prolongation de l'extension inférieure, mais d'une profondeur moindre (225 cm), le solde de la toiture plate accueille une terrasse maintenant des retraits latéraux. Cette extension présente 1 mètre de plus que les maisons voisines ;
- L'aménagement des espaces sous combles par l'ajout de 2 lucarnes ;
- La modification de la façade avant, notamment par l'élargissement du bandeau vitre du 1<sup>er</sup> étage et la création d'un bac de plantations continu formant allège de la baie du 1<sup>er</sup> étage ;
- Le projet de la création d'une terrasse au niveau du jardin ;

### **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, en ouvrant généreusement les espaces d'habitation vers le jardin et en permettant un accès aisé depuis ces espaces vers l'extérieur ;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces sous toiture, actuellement confinés, peu exploitables et bénéficiant de peu de vues vers l'extérieur ;
- La façade arrière de la maison est orientée au Nord et les extensions auront peu d'impact sur l'ensoleillement des habitations voisines ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le programme vise à doter la maison de 5 chambres à coucher, adaptant, de ce fait les superficies des espaces de vie ;
- Les espaces de vie communiquent au moyen d'un escalier supplémentaire et permettent un accès aisé au jardin ;
- Le programme engendre des prolongations de 1 mètre et rehausses de murs mitoyens, respectant les gabarits et la typologie des habitations voisines ;
- Les lucarnes prévues permettent, de par leurs proportions, de conserver la lisibilité des toitures ;
- Le projet améliore les qualités architecturales des façades avant et arrière de la maison. Néanmoins, la zone de recul demeure principalement minéralisée, ce qu'il d'indique d'éviter en optant pour un aménagement paysager de cette dernière, limitant les matériaux imperméables aux seuls accès et en prévoyant des zones de pleine terre et plantées sur le solde (en-dehors des accès) ;
- L'aménagement de la terrasse du rez – de – jardin doit permettre l'aménagement et l'entretien de haies mitoyennes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête visant l'article 4 du Titre I du RRU :
  - La demande est plus profonde, à chaque niveau, que les immeubles voisins mitoyens et qui sont alignés de part et d'autre du bien. Cette option, de faible profondeur (1 mètre) n'entraînera pas de nuisances pour la maison voisine de droite, jouxtant un immeuble déjà plus profond, conservant l'ensoleillement Ouest. L'extension telle que proposée peut se concevoir, au vu de la faible profondeur de la maison et de la faible profondeur de l'excédent ;
  - Aux étages, la demande s'inscrit en débord de moins d'un mètre par rapport aux maisons voisines, à l'instar de l'implantation des constructions de long de la rue. La toiture terrasse se situe au niveau des espaces de la chambre principale de la

maison, et observe d'importants reculs latéraux, ce qui peut se concevoir. La maison bénéficie d'un jardin.

- En ce qui concerne le motif d'enquête visant l'article 6 du Titre I du RRU, les hauteurs de gabarits peuvent se concevoir, au vu de ce qui précède. Néanmoins, il s'indique de préciser les finitions des retours des extensions de murs mitoyens, en privilégiant les teintes claires ;

### **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Préciser les finitions des retours des extensions de murs mitoyens, en privilégiant les teintes claires ;
- Présenter un aménagement paysager de la zone de recul, limitant les matériaux imperméables aux seuls accès et en prévoyant des zones de pleine terre et plantées sur le solde (en-dehors des accès) ;
- Limiter la largeur de la terrasse prévue au rez – de – jardin en prévoyant l'aménagement de zones de pleine terre de 60 cm minimum, de sorte à pouvoir planter et entretenir des haies mitoyennes ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet et les extensions peuvent se concevoir ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration du programme au cadre bâti environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le respect des gabarits voisins sera garanti ;

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

Les dérogations au Titre I du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 15/05/2014**  
**objet n° 7**

**Dossier 16-40934-2013- Enquête n° 85/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Thierry et Moïra Sohr et Van den Bosch**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1315**

**Objet : la création d'un commerce dans les garages d'un petit immeuble à 2 appartements dont celui du deuxième étage est agrandi dans les combles**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40934-2013 introduite le 25/02/2013 par Monsieur et Madame Thierry et Moïra Sohr et Van den Bosch et visant la création d'un commerce dans les garages d'un petit immeuble à 2 appartements dont celui du deuxième étage est agrandi dans les combles sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1315;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant ;

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2014 au 28/04/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/02/2013 dépôt de la demande

14/04/2014 au 28/04/2014: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

15/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service de la voirie émis le 26/04/2014

**4 : description Sitex**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier où s'implante la demande est composé essentiellement de villas et est bordé par l'axe de la chaussée de Waterloo où se développent à la fois un bâti plus hétéroclite d'immeubles et une activité mixte et un important noyau commercial de quartier ;
- La partie de la chaussée où se situe la demande est en marge d'un de ces importants noyaux commerciaux au Fort Jaco et est déjà en connexion avec celui qui se développe au Vivier d'Oie ;
- Le bâti existant comprend à cet endroit un ensemble de trois petits immeubles de gabarit R+2+toiture, dont celui de la demande implanté à droite ;
- L'immeuble de la demande comprend deux garages en façade au rez-de-chaussée, affectés aux deux appartements implantés à chaque étage ;

- Sa parcelle est orientée est à rue et comprend un petit jardin de ville à l'ouest, situé en demi-niveau entre le rez-de-chaussée et le premier étage, ce qui permet un accès aisé depuis l'appartement du premier étage ;
- Les deux immeubles de gauche comprennent une affectation mixte de commerce et bureau au rez-de-chaussée et logements aux étages ;
- A droite de la demande est implanté un immeuble mixte de commerce et appartements, de gabarit nettement plus important que celui de la demande ;

## **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le gabarit existant et porte sur :
  - une demande de changement d'affectation des garages en commerce ;
  - l'extension de l'appartement du deuxième étage dans les combles ;

## **6 : motivation sur la demande**

Vu les explications données en séance ;

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- L'extension en toiture du logement du deuxième étage est au profit de la qualité de ce logement : le projet agrandit les pièces de jour sur l'ensemble du deuxième étage et crée 3 belles chambres dans les combles au profit d'une famille nombreuse ;

Considérant cependant que la demande telle qu'introduite suscite les observations suivantes :

- Le règlement régional d'urbanisme précise dans son article 11 du titre I que la zone de recul doit être verdurisée et ne peut être transformée en zone de parcage : elle ne peut comprendre que des accès vers des garage et de la largeur de la porte de ceux-ci ;
- Les objectifs environnementaux en terme de mobilité précisent que les logements doivent disposer d'un emplacement de parcage, ce auxquels répondent les 2 appartements en situation existantes ;
- La proximité des noyaux commerciaux environnants ne peut justifier la demande de conversion des garages en commerces, d'autant que les problèmes de parcage sont importants dans le quartier, notamment en raison des commerces en journée et les établissements HORECA en soirée ;
- La situation existante ne comprend pas d'aménagement paysager de la zone de recul, ce qu'il s'indique de compléter, afin de répondre aux objectifs du RRU ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à l'aménagement de la zone de recul du RRU (article 11 du titre I), elle n'est pas acceptable en raison des particularités des lieux et notamment :
  - La situation existante du bien comprenant un garage par logement, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
  - La présence de l'axe structurant et les objectifs du PRAS d'embellir les vues depuis ceux-ci ;

## **7 : condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Supprimer la conversion des garages en commerce et présenter un aménagement paysager de la zone de recul;

Considérant que cette modification dépasse le caractère accessoire du cadre de l'article 191 du CoBAT et qu'il s'indique, vu la suppression de la dérogation de la demande telle qu'introduite, de soumettre les documents modifiés à l'avis du Collège échevinal ;

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

## **Considérant qu'il s'indique en conséquence**

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 15/05/2014**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-41384-2013- Enquête n° 089/14**

**Demandeur : ERICSSON (MOBISTAR) S.A. - c/o Monsieur Frédéric ROSSET**

**Situation : Rue Vanderkindere 235**

**Objet : l'implantation d'une nouvelle station de radio mobilophonie MOBISTAR**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41384-2013 introduite le 20/08/2013, après de B.D.U. – D.U. par la S.A. ERICSSON (MOBISTAR) - c/o Monsieur Frédéric ROSSET et visant l'implantation d'une nouvelle station de radio mobilophonie MOBISTAR sur le bien sis rue Vanderkindere 235 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la hauteur des éléments techniques en toiture ;

**2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation**

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

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur des éléments techniques en toiture – article 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2014 au 28/04/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont principalement porté sur les aspects de risque sanitaire potentiel de la demande ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/08/2013 : dépôt de la demande ;

14/03/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/04/2014 au 28/04/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

15/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier est principalement composé de maisons unifamiliales ou d'immeubles de logements multiples, ainsi que de quelques commerces de proximité ;
- Le bien sur lequel porte la demande est un immeuble de gabarit important dans les perspectives de la rue Vanderkindere, notamment du fait de sa fonction, à savoir une maison de repos ;
- La rue Vanderkindere, axe économique et structurant du nord de la Commune, est néanmoins une voirie de faible largeur ;
- Les terrains faisant face au projet, du côté de la rue Vanderkindere, sont bâtis par 2 immeubles de 3 façades, ouvrant de larges perspectives vers l'intérieur de l'îlot verdurisé. Ces immeubles composent les perspectives visuelles de la rue et relèvent d'un caractère patrimonial à préserver ;
- L'îlot dans lequel se situe la demande est compris entre la rue Vanderkindere au nord, la rue Marianne à l'ouest et la rue Joseph Cuyllits au sud et à l'est. Cet îlot est relativement restreint et densément bâti, notamment du côté de la rue Vanderkindere ;
- La carte de localisation de l'IBGE situe des antennes de radiocommunication à proximité directe du site ;

## **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise l'installation d'une station de radiocommunication en partie avant de l'immeuble, et prévoit :

- Le placement de 3 mâts autoportants avec 2 mâts secondaires et la fixation sur ces mâts secondaires d'une antenne GSM de type panneau (257 cm), d'une antenne UMTS de type panneau (171 cm) et d'un faisceau hertzien (Ø 30 cm) ;
- Au pied de chaque mât, la fixation de 2 boîtiers radio contre les murs de l'édicule ;

## **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet intervient dans le cadre du déploiement du réseau UMTS et GSM en Région de Bruxelles – Capitale, et propose une implantation dans une zone non ou mal couverte ;
- Une demande de Permis d'Environnement est en cours d'instruction, en vue de permettre l'installation de l'infrastructure sollicitée, dans le respect des normes environnementales ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet s'implante en partie avant d'un immeuble de gabarit relativement important, compte tenu de l'étroitesse de la rue. Néanmoins, le site est situé à proximité de l'avenue Winston Churchill, qui compte bon nombre d'immeubles de haut gabarit permettant l'implantation d'antennes moins dommageables du point de vue urbanistique ;
- L'immeuble s'inscrit dans les perspectives visuelles de la rue et composée avec les 2 immeubles de 3 façades faisant face au site ;
- L'îlot est densément bâti et d'autres dispositifs de radiocommunication sont implantés à proximité directe ;
- L'îlot est de petites dimensions et le projet aura un impact visuel non négligeable sur les habitations voisines ;

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

- La demande présente une rehausse non négligeable d'infrastructures techniques, dans les perspectives étroites de la rue, compte tenu également du dégagement non bâti faisant face au projet et des dimensions réduites de l'îlot ;
- Le projet ne tient pas compte d'autres dispositifs de radiocommunication implantés à proximité directe ;
- Le projet s'inscrit dans un îlot peu développé en termes de superficie, mais densément bâti, de sorte à augmenter davantage le gabarit des constructions ;

## **Avis DEFAVORABLE de la COMMUNE**

- Considérant que le bâtiment sur lequel est prévu la station est plus haut que les bâtiments avoisinants ; que l'immeuble ne présente que peu de qualité architecturale ;
- Considérant que le projet a un impact ponctuel et limité ;
- Considérant que l'implantation de cette nouvelle station permettrait de supprimer 2 autres stations locales ;
- Considérant qu'en séance, le demandeur a proposé de diminuer l'impact visuel en installant une seule antenne par mât ;

Considérant en conséquence que pour répondre au bon aménagement des lieux, la demande doit être modifiée selon la condition suivante :

- Intégrer l'ensemble des 2 antennes technologiques en une seule par mât, afin d'en limiter l'impact visuel

Considérant que cette condition répond aux conditions cumulatives :

- D'être accessoire parce qu'elle conserve le programme de la demande
- De répondre à des objections sur la demande telle qu'introduite ;
- De limiter les dérogations de la demande telle qu'introduite ;

Considérant que cette condition est telle que l'article 191 alinéa 2 est d'application ;

Considérant également que le demandeur peut introduire des plans modifiés selon l'article 126/1 du Code de Commerce ;



**Avis FAVORABLE majoritaire de la BDU (DU et DMS), la SDRB et l'IBGE, à la condition émise ci-avant**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 15/05/2014**  
**objet n° 9**

**Dossier 16-41406-2013- Enquête n° 44/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Lionel et Diana Salmen**

**Situation : Rue du Roseau**

**Objet : la construction d'une maison**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41406-2013 introduite le 18/12/2013 et modifiée en application de l'article 126/1, al.2 en date du 24/04/2014 par Monsieur et Madame Lionel et Diana Salmen et visant la construction d'une maison sur le bien sis rue du Roseau entre le n°57 et le n°69 (parcelle cadastrée Section F, 4<sup>ème</sup> division, parcelle n°158L2) ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande initiale dérogeait au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en matière de hauteur de la façade avant.

Considérant que la demande modifiée en date du 24/04/2014 déroge au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) en matière de hauteur de toiture et en matière de hauteur de la façade avant;

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises pour la demande telle qu'introduite, pour le motif suivant :

- Application de l'article 153§2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière d'implantation et gabarit - « *La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée & un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes* » en ce que la hauteur de la façade du projet dépasse la hauteur de façade de la construction mitoyenne.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2014 au 03/03/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation.

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 20/03/2014;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2013 dépôt de la demande

18/12/2013 accusé de réception d'un dossier complet

17/02/2014 au 03/03/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/03/2014 : séance publique de la Commission de concertation

20/03/2014 : séance publique et avis défavorable et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 ;

24/04/2014 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, du CoBAT.

Vu l'avis défavorable et unanime de la Commission de concertation du 20/03/2014 en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013

Considérant qu'en l'espèce, la demande n'étant pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 du CoBAT, l'article 126 § 7 du CoBAT s'applique,

Que le CoBAT dispose qu'en pareil cas :

1. l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis,
2. le collège des Bourgmestre et échevins se prononce négativement sur la demande.

Considérant que la demande modifiée a été introduite avant que soit prise la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins

Considérant que la demande modifiée tente de répondre à l'ensemble des remarques émises lors de la première commission de concertation du 20/03/2014), modifie la typologie du projet initial et :

- en réduit la hauteur de façade (objet de la dérogation sollicitée)

- transforme la toiture plate en toiture à 3 versants en vue de réaliser un volume cohérent pour cette construction d'about à trois façades ;

Que le RRU régit les constructions en mitoyenneté et ne précise pas, pour les matières de hauteur de façade et de profil de toiture, de règle particulière pour les maisons à 3 façades, comme il le fait pour la profondeur de bâtisse ;

Que le projet modifié propose :

- une hauteur de corniche identique à celle de la maison à 3 façades en vis-à-vis et 81 centimètres plus haute que celle de la maison mitoyenne n°57
- une hauteur de faîte légèrement inférieure à celle de la maison à 3 façades en vis-à-vis et légèrement supérieure à celle de la maison mitoyenne n°57

Qu'à défaut de précision dans les prescriptions de RRU pour ce cas de figure de maison à 3 façades, force est de constater que le projet respecte la prescription et répond au bon aménagement des lieux en termes de volumétrie ;

Qu'en conséquence, l'article 126/1, alinéa 3 est d'application et l'instruction doit reprendre son cours au stade de l'avis de la Commission de concertation

15/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- *VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl.*

*Le raccordement d'égout en zone publique doit obligatoirement être réalisé par HYDROBRU qui en aura par la suite la responsabilité, la gestion et l'entretien. Dès lors, tout nouveau raccordement à l'égout est sujet à une demande de raccordement auprès des services compétents.*

*Le réseau d'égouttage privatif doit être conçu en tenant compte des points ci-dessous :*

- *Un tamponnage des eaux de pluie devra être réalisé et ce, conformément au RRU ;*
- *Le raccordement doit être étanche jusqu'au niveau de la voirie de manière à prévenir tout risque de refoulement chez les tiers en cas d'orage ;*
- *La profondeur souhaitée de sortie est de -1,50m de manière à passer sous les autres impétrants ;*
- *Si un tuyau doit être placé en attente : son diamètre minimum sera de 160mm ; il dépassera de 30 cm en domaine public ; son diamètre maximum sera limité autant que possible en fonction des surfaces imperméables ;*
- *Le raccordement au réseau d'eau potable doit également obligatoirement être réalisé par HYDROBRU et devra également faire l'objet d'une demande de raccordement auprès du même service (cf. ci-dessus).*

#### **4 : description Sitex**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est structuré par l'important talus de la ligne de chemin de fer qui passe au fond de la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- La rue en pavés conserve son caractère de village, vu sa situation d'un côté le long de la zone verte du Kinsendaël et du club de sport « le Roseau » et de l'autre côté par une rangée de maisons unifamiliales de petits gabarits, ainsi que de quelques rares immeubles de logements ;
- Le terrain non bâti sur lequel porte la demande est mitoyen à une maison à 2 façades de gabarit R+2+toiture à versants ;
- La construction sur le terrain situé à gauche de la parcelle faisant l'objet de la demande est une construction à 3 façades de gabarit R+2+toiture à versants mais plus haute et plus profonde que la maison mitoyenne de droite ;
- Le jardin est orienté en plein ouest ;
- La rue fait l'objet de ruissellements et d'inondations lors d'orages importants.

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la construction d'une nouvelle maison unifamiliale :

- d'un programme de 7 chambres et de gabarit R+2 (toiture plate)
- dérogeant au RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant ;

#### **6 : motivation sur la demande modifiée suivant l'article 126/1 alinéa 3**

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 23/04/2014 ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande modifiée (suivant l'article 126/1) telle qu'introduite vise toujours la construction d'une nouvelle maison unifamiliale (3 façades) :

- d'un programme de 7 chambres,
- de gabarit R+2+toiture à 3 versants au lieu d'un toit plat dans la demande initiale
- atténuant nettement la dérogation au RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant ;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- Le nouveau projet tend à répondre aux principales objections qui ont motivé l'avis défavorable de la commission de concertation ;
- Le projet propose un volume beaucoup moins massif présentant des raccords plus harmonieux avec la maison mitoyenne de droite existante (n°57) ;
- Le projet présente une toiture à trois pans de sorte à y intégrer les panneaux solaires et en réduire l'impact ;

Considérant cependant que la demande modifiée suscite encore plusieurs remarques suivantes :

- Le projet présente un retrait en façade arrière par rapport à la maison mitoyenne mais l'implantation proposée ne respecte pas un retrait de 3 mètres par rapport à la mitoyenneté, ce qui porte encore préjudice à l'ensoleillement de la maison mitoyenne et qu'il y a lieu de créer un recul supplémentaire des deux étages;
- L'impact volumétrique du projet reste important et qu'il s'indique d'intégrer une partie du deuxième étage à la toiture, de sorte à respecter, au vu de la pente de la rue, la corniche de la maison voisine de droite et abaisser le niveau du faite du toit;
- Il y a lieu d'alléger l'aspect et la perspective massive du projet, notamment en projetant des châssis en bois ou aluminium et alléger ainsi son esthétique général;
- La zone de recul doit se conformer au prescrit et objectifs du RRU, notamment en :
  - limitant la largeur de l'accès au garage à la largeur de la porte de celui-ci ;
  - respectant au minimum 0,60 mètre en pleine terre le long des murets en mitoyenneté
  - créant des espaces verdurisés et plantés de haies le long des limites mitoyennes et entre l'accès piéton et celui carrossable ;

Considérant qu'au regard de la dérogation subsistante, le projet modifié suscite les observations suivantes :

En ce qui concerne la dérogation au RRU, titre I article 5 et 6, à la hauteur de la façade avant et celle de la toiture, il y a lieu

- Vu l'importance volumétrique du bâti projeté et au vu de la pente de la rue,
  - d'intégrer une partie du deuxième étage à la toiture, de sorte à respecter, au vu de la pente de la rue, la corniche de la maison voisine de droite et supprimer la dérogation;
  - d'abaisser le niveau du faite du toit de sorte à limiter la dérogation à la hauteur de toiture de la demande modifiée et permettre au projet de s'inscrire dans les gabarits de la rue

## **8 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- respecter un recul latéral minimum de trois mètres vis-à-vis de la maison voisine de droite pour le décrochement du premier et deuxième étage ;
- intégrer une partie du deuxième étage à la toiture, de sorte à respecter, au vu de la pente de la rue, la corniche de la maison voisine de droite;
- améliorer l'aspect et la perspective massive du projet, notamment en projetant des châssis en bois ou aluminium et alléger ainsi son esthétique général
- présenter un plan paysager de la zone de recul :
  - limitant la largeur de l'accès au garage à la largeur de la porte de celui-ci ;
  - respectant au minimum 0,60 mètre en pleine terre le long des murets en mitoyenneté
  - créant des espaces verdurisés et plantés de haies le long des limites mitoyennes et entre l'accès piéton et celui carrossable ;

Que ces modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut se concevoir;
- d'être accessoire en ce qu'elle vise des limitations de volumes, des amélioration de son esthétique et à inscrire le projet dans son environnement;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle que modifiée en ce qui concerne l'impact du projet sur l'environnement bâti et notamment vis-à-vis du gabarit de l'immeuble de droite et de son ensoleillement;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

Considérant qu'en conséquence, la demande pourra répondre au bon aménagement des lieux ;

- Que ces modification sont en conséquence telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et qu'il s'indique en conséquence d'introduire des documents modifiés, avant délivrance du permis ;
- 
- 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 ;

**Condition à mettre dans le permis**

Vu la nouvelle construction, intégrer les panneaux solaires à la structure de la toiture

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme et aux conditions émises ci-dessus  
La dérogation au RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 15/05/2014**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-41412-2013- Enquête n° 57/14**

**Demandeur : Madame Marianne Pouvreau Ecom Telcom Tecom S.A.**

**Situation : Avenue Montjoie 245**

**Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de bureau en bureau et 3 logements, la construction d'un immeuble de bureau à frond de rue et en fond de parcelle**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41412-2013 introduite le 20/12/2013 par la S.A. Ecom Telcom Tecom c/o Madame Marianne Pouvreau et visant la transformation et l'extension d'un immeuble de bureau en bureau et 3 logements et la construction d'un immeuble de bureau en fond de parcelle sur le bien sis Avenue Montjoie 245;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

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

- o l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- o l'application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
- o l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant)
- o la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24.03 au 07.04.2014 inclus, et :

- o le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Mme Tardy attire l'attention sur la beauté du saule que le projet compte abattre. Serait-il possible de faire ces travaux tout en ménageant le maximum de verdure autour ?
- M. Wolff est propriétaire de la maison n°255 rue Montjoie. Le projet prévoit des augmentations de volumes, une construction à front de rue et une construction importante de bureau avec garage en fond de parcelle. La surface des bureaux est supérieure à ce que prévoient les règles en vigueur (zone destinée à l'habitation). D'autre part le projet prévoit l'abattage de beaux arbres. Il s'oppose à cette demande et veut garantir la qualité de l'habitat et préserver le caractère vert de cet intérieur d'îlot.
- M. Kervyn de Volkaersbeke est propriétaire de la maison n°251 rue Montjoie. Ses remarques sont les mêmes que celles de M. Tardy.
- M. Vergauwe est le conseil de M. Robert, n°204 rue Montjoie. Ses remarques sont les mêmes que celles de M. Tardy.
- M. et Mme Descampe, Mme Delnatte, Baron Rolin, Mme Dhanis, M. Basset, M. Coppens, M. et Mme Didier, Mme Balthazard, Mme Tytgat, M. Allar, Mme Wasseige, Mme Van de Casseye, M. Landsburg, M. Deberelle, Mme Poncelet, M. De Crem, Mme Decrick, Mme Lippitt de Quevedo, M. Doreque, M. Vaxelaire, Mme Lippitt, M. et Mme Van Trappen, M. et Mme Gazi-Baude, Chevalier Dominique de Sauvage estiment que le projet porte atteinte à la fonction de la zone et dénature les lieux :
  - . Les riverains sont attachés à la maison de 1923.
  - . Les bureaux vont à l'encontre des règles en vigueur.

- . Une densité de 50 personnes est prévue, or c'est une parcelle prévue pour une villa unifamiliale.
- . L'abattage d'arbres portera atteinte à l'îlot,
- . Nuisances sonores et olfactives (les voitures pénétreront profondément dans l'îlot)
- . Aucune des dérogations n'est correctement motivée ou justifiée (sauf pour l'amélioration pour l'accès des lieux aux pmr)
- Mme Tilmans-Lust met en avant les problèmes actuels de mobilité (il y a une garderie dans son immeuble) qui seront aggravés avec 100 véhicules de plus à deux pas. Elle aimerait qu'on conserve le caractère vert du quartier.
- M. Cassart apprécie que le projet qui conserve l'immeuble en question mais pour le reste il désapprouve :
  - . La construction d'un nouvel immeuble en intérieur d'îlot dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'environnement.
  - . Suppression de quasi toute la végétation existante et vues réciproques préjudiciables pour les habitants des immeubles rue Cavell, avenue Churchill et avenue Montjoie.
  - . La construction d'un immeuble à front de rue dont l'esthétique ne s'intègre pas et qui nuit à la cohésion esthétique du quartier.
  - . Avec les bureaux, l'arrivée d'un flot de véhicules dans un quartier a priori résidentiel.
- Maître Trigaux représente M. Ciwon et Mme Stenson, M. Crovetto et Mme Heylem, M. Toegemann, Mme Ransbeek, Mme Praet, la SA Egon Properties, M. et Mme Seblin.
  - . Trop de contradictions et d'inexactitudes dans le dossier qui nuisent à la bonne compréhension de la situation existante. Il n'est donc pas possible de déterminer les superficies existantes, projetées ni de calculer l'augmentation de superficie de plancher.
  - . L'affectation régulière du bien est exclusivement du logement depuis 1923 ; il a été utilisé comme **équipement** depuis la fin '80 ; les changements d'affectations intervenus sans permis sont infractionnels ; le demandeur n'apporte aucun élément attestant de la régularité de l'utilisation de bureau et la demande ne peut donc bénéficier de la prescription générale 0.9 du Plan régional d'affectation du sol.
  - . Le projet prévoit l'abattage d'arbres sans permis d'urbanisme préalable et entraîne une importante minéralisation de l'intérieur d'îlot.
- Maître Toussaint représente M. De Vicq, M. Loncour, M. De Spoelberch, M. et Mme Cartalis, Mme De Vicq, Mme De Limon Triest.
  - . Le dossier présente des inexactitudes, incohérences, contradictions, erreurs ou lacunes, en ce qui concerne le formulaire de demande, la note explicative, la proposition PEB, les photos et plans de la situation existante et le plan d'implantation.
  - . L'affectation de bureaux est incompatible avec la prescription générale 0.9 du PRAS et pour partie avec la prescription 2.5, 1°.
  - . La construction d'un nouvel immeuble en zone de cours et jardins aura un impact négatif et n'améliore pas les qualités végétales, minérales et esthétiques de l'intérieur d'îlot.
  - . La demande n'est pas conforme au bon aménagement des lieux et ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant.
- M. Van Leeuw conteste le procédé du demandeur d'utiliser une ancienne occupation non autorisée pour évoquer le droit acquis (affectation de bureau) et en plus de multiplier par 10 le nombre d'occupants.
  - . Il craint une forte pression automobile.
  - . La dérogation à l'article 6 n'a aucune justification, c'est un coup de poing visuel.
  - . Quelle sera la couleur des bâtiments ? Il espère que ce n'est pas cette couleur jaunâtre qu'on voit sur les photos virtuelles.
  - . Est-il permis de construire en fond de parcelle un bâtiment sur 2 niveaux avec vue imprenable sur l'arrière des maisons voisines ?
  - . L'architecte se garde bien de décrire la situation au sud-ouest : en face du 247, l'immeuble à construire en fond de parcelle dominera de 2m60 la hauteur du mur.
  - . L'abattage des arbres est-il cohérent avec la réglementation ?
  - . Ce projet détruit un beau quartier et un bâtiment de belle qualité historique qui mériterait d'être classé.

### 3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2013: dépôt de la demande

13.02.2014: accusé de réception d'un dossier complet

#### Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le
- Avis du service vert:
  - Abattage d'arbre(s):

Le dossier sollicite l'abattage de six (6) arbres de haute-tige. Il est à noter que le saule et le houx se situent contre le mur mitoyen. Les trois grands résineux tout au fond se situent dans l'éventuelle zone de parking couvert et ne sont pas de grande valeur esthétique. Le noyer situé à proximité de l'ancienne villa est assez dépérissant, on observe plusieurs cavités et fissures dans le tronc.
  - Zone de protection des arbres:

Tous les autres arbres sont à maintenir.
  - Replantations:

Aucune replantation imposée car suffisamment de beaux sujets présents.

#### **4 : description Sitex**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'îlot est formé par l'avenue Churchill, la rue E. Cavell et l'avenue Montjoie,
- Il est bien desservi par les transports en commun,
- L'avenue est bordée d'immeubles et de maisons implantés en recul, de gabarit variable.
- L'ancienne maison de maître de 4 façades est le seul bâtiment de l'îlot à être implantée hors recul par rapport à l'alignement général.
- Elle présente un gabarit principal bel étage+2+T, une travée d'accès en façade latérale bel étage +1 et une travée de service du côté droit bel étage +1+T en façade avant, la toiture retrouve le niveau du faite de la maison principale et son niveau de corniche en façade arrière,
- À l'alignement, contre le mitoyen de droite, un garage de gabarit R+T en appentis,
- Les façades sont en briques, en harmonie avec les maisons voisines,
- La zone de recul est marquée par un arbre remarquable (arbre à perruque),
- Le couvert végétal de la parcelle est pauvre, mais comprend plusieurs arbres. Le jardin est orienté au nord,
- Le relief est marqué dans la zone de recul de sorte que le bel étage est situé 1 niveau plus haut que la voirie. Le fond du jardin est +/- 1 niveau plus haut que la partie centrale du terrain.
- La zone de recul est également transformée en stationnement ainsi que la partie arrière du terrain,
- La parcelle est entourée de murs de jardin,
- Selon le registre de la population, la maison a été inoccupée entre 1976 et 1986. A partir de 1992, 2 occupations partielles,
- Le demandeur fourni les documents suivants afin d'attester la présence de bureau dans l'immeuble depuis les années 88:
  - Facture travaux à ECOM: 08.11.1988,
  - Facture d'eau à TECOM 15.11.1988,
  - Cautionnement collectif 15.12.1988,
  - Créance TECOM 24.09.1990,
  - Facture UNERG 30.11.1990,
  - Siège social ECOM 19.12.2012,
  - Taxe régionale TELCOM et TECOM 13.01.2014,

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation et l'extension de la maison de maître en bureau et 2 appartements,
- la construction d'un bâtiment 3 façades à l'alignement, accolé au mur mitoyen de droite, destiné au bureau,
- la construction d'un immeuble de bureau et de 7 parkings en fond de parcelle,

#### **6 : motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- le projet vise la mise en conformité de bureau sur la parcelle et la mixité en aménageant 3 appartements.



- la construction à front de rue permet de terminer le front bâti,
- la construction en fond de parcelle,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : reconvertit une partie du bâtiment principal en logement, apportant une mixité à la parcelle, et assurant la continuité du logement dans ce tronçon de l'avenue,
  - Bâtiment principal: sous-sol: caves, archive, bureau, conciergerie. Au rez-de-chaussée : bureau. Au 1<sup>er</sup> étage: bureau. Au 2<sup>ème</sup> étage: appart 3 chambres. Comble: appartement 2 chambres,
  - Bâtiment avant: au rez-de-chaussée : 4 places de parking. Au 1<sup>er</sup>: bureau. Au 2<sup>ème</sup> étage: bureau. Toiture en recul: bureau.
  - Bâtiment arrière: 7 P. 1<sup>er</sup> étage: bureau.
- Implantation et gabarit :
  - Bâtiment principal: la travée droite du bâtiment principal est rehaussée en façade avant à hauteur de la corniche existante; elle est étendue en façade arrière sur une profondeur de 5.55m. Cette extension est mineure, le projet conserve le caractère du bâti principal,
  - Bâtiment avant présente un gabarit R+2+étage en recul, s'inscrivant dans le gabarit du mitoyen en attente,
  - Bâtiment arrière: de gabarit R+1 s'inscrit dans le gabarit des murs mitoyens existant,
- Affectation : la maison de maître a été transformée, d'après le demandeur, en bureau à partir de 1988, sur la totalité de la superficie, soit 900m<sup>2</sup>,
  - Les preuves de l'occupation en bureau à cette époque sont cependant faibles, et ne permettent pas de connaître la superficie de bureau ni la réelle date d'occupation,
  - Le projet déplace une partie de la superficie de bureau 'existante' au fond de la parcelle, ce qui est contraire au PRAS, prescription 2.5.1 °,
  - 2 appartements de 2 et 3 chambres sont créés dans la maison principale pour 569m<sup>2</sup>, ainsi qu'une conciergerie,
- Aménagement des abords et couvert végétal :
  - le projet améliore la qualité de l'aménagement végétal et de la zone de recul,
  - l'accès piéton est aménagé avec une rampe douce.
  - l'accès carrossable à l'arrière est réduit au minimum afin de déterminer des zones de verdure à l'arrière du bâtiment principal et latéralement le long du mur mitoyen.
  - la construction du bâtiment de fond entraîne l'abattage de plusieurs arbres situés en fond de parcelle,
- Mobilité et accès : 7 places sont prévues pour le programme. L'avenue Churchill est bien desservie par les transports en commun.
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : il y a lieu de prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m<sup>2</sup> de toiture pour la globalité du projet.
- Autres aspects propres à la demande : le bâtiment avant présente une architecture sobre et moderne. Le parement en briques garanti le lien esthétique avec les autres constructions.

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

- **la prescription 0.6 du PRAS**: le projet intervient en intérieur d'îlot par la construction du bâtiment arrière qui remplace une zone de parking à l'aire libre minéralisée et entraîne l'abattage de plusieurs arbres (1 saule, 2 thuyas, 1 houx et 1 épicéa),
- l'extension du bâtiment principal intervient dans une zone du terrain peu utilisable et de faible qualité, et entraîne l'abattage d'un tilleul qui est situé proche de la façade arrière. La construction des garages et du bureau en intérieur d'îlot entraîne l'abattage de plusieurs arbres et densifie fortement la construction sur la parcelle. Cette construction fait de plus face aux parcelles voisines, ce qui augmente la promiscuité des constructions. Afin de conserver le caractère vert de l'îlot, les garages peuvent être construits au pied du talus, et recouvert d'une toiture verte, ce qui permet de limiter l'atteinte à l'intérieur de l'îlot et de conserver une partie de jardin à l'usage des logements,
- **la prescription 0.9 du PRAS**: Le projet porte la superficie de bureau à 1100m<sup>2</sup> selon la note explicative et de 920 à 1011m<sup>2</sup> selon l'annexe I, en la répartissant dans les 3 parties du projet. Cependant la construction de bureau en fond de parcelle est contraire à la prescription 2.5.1 ° qui n'autorise que le logement et les équipements en fond de parcelle.

- le projet limite le nombre d'emplacements de stationnement sur la parcelle. Le quartier est par ailleurs bien desservi par les transports en commun (trams 7 et 3, bus 60, proximité du tram 4 de la STIB),
- **l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS** (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions).
- la parcelle présente un pignon aveugle, peu esthétique dans la perspective de la rue. Le projet prévoit une construction 3 façades qui s'appuie sur ce pignon, ce qui permet de finir de manière plus harmonieuse les constructions à front de rue. Les matériaux choisis (façade en brique rouge) s'adaptent aux constructions environnantes. Le style architectural est moderne, répondant à l'époque de sa conception, sa sobriété met en valeur les qualités architecturales de la maison de maître,
- **la dérogation à l'art.6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme**: la hauteur de la façade du niveau bâtiment à rue est marquée par un oriel 94cm plus haut que le niveau de la corniche voisine. Un raccord harmonieux est réalisé sur une travée mitoyenne afin d'adapter le projet au bâti environnant. Cette dérogation permet d'identifier l'angle formé par ce bâtiment dans la perspective de l'avenue, et marque également la respiration de l'avenue constituée par l'implantation atypique de la maison de maître,

**7. Considérant que suite à la commission de concertation du 24.04.2014**, le demandeur a fourni des preuves supplémentaires sur l'occupation de bureau de l'immeuble, le 13.05.2014:

1. MB du 9.07.1985: ECOM sa a son siège social rue Emile Claus 63/5 à Uccle
2. Demande de modification à l'immatriculation des sociétés à partir du 02.06.1986 avenue Montjoie 245 pour ECOM, TELCOM et TECOM sa
3. MB du 31.10.1986: ECOM, TELCOM et TECOM sa a son siège social avenue Montjoie 245
4. TECOM sa loue 80m<sup>2</sup> à Deep Green sa pour un an à partir du 15.05.1999
5. MB du 06.11.2006: Deep Green sa a son siège social avenue Montjoie 245
6. MB du 28.09.2010: L&C transfère son siège social de l'avenue Montjoie 245 à la rue Zandbeek 163
7. Acte notarié du 19.12.2012: augmentation de capital de ECOM, TELECOM, TECOM avenue montjoie 245
8. Bilan 2011-2012 ECOM rue de l'Escrime 43 à Forest
9. Taxe bureau à Uccle 1994 187m<sup>2</sup> pour ADX et 254m<sup>2</sup> pour TECOM (441m<sup>2</sup> en tout)
10. Envoi recommandé au MRBC le 13.10.1998, déclaration du demandeur pour le relevé de la situation existante de fait du PRAS: 450m<sup>2</sup>

**Que ces preuves :**

- attestent de l'occupation de bureau depuis 1986;
- établissent que la superficie de bureau qui peut être prise en compte est de 441m<sup>2</sup> (taxe communale),
- attestent que le demandeur a déclaré, pour l'établissement de la situation existante de fait du plan régional d'affectation du sol, une superficie de 450m<sup>2</sup>,
- permettent dès lors de conclure que la prescription 0.9 n'est pas d'application et que la superficie de bureau par immeuble indépendant ne peut dépasser 500m<sup>2</sup>, limite en superficie admise en zone d'habitation par le PRAS;

Que l'article 330§3 s'applique pour la superficie de 441 m<sup>2</sup>, qui peut être portée à 500m<sup>2</sup> maximum,

Que par ailleurs, pour le surplus, le bien a été occupé partiellement en logement jusqu'au 29.09.2010,

Considérant que la note socio-économique, également jointe le 13.05.2014, précise que :

- le bâtiment existant a une superficie de 1274m<sup>2</sup>,
- la société porte sur le développement de logiciels, des produits informatiques, des systèmes de management informatisés. Ces activités seront complétées par de la gestion financière et de management pour lesquelles 28 postes de travail maximum sont créés. Le solde est affecté à des salles de réunion-conférence-séminaire,

## **8 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- limiter la superficie de bureau par immeuble indépendant à 500 m<sup>2</sup>,
- adapter la note socio-économique en conséquence,
- renoncer à la construction de bureau en intérieur d'îlot,
- pour le bâtiment avant, limiter la profondeur au droit de la mitoyenneté et ce, sur 3m de large à +/-13.20m (à la profondeur de la cheminée voisine), sans augmenter la hauteur des façades,
- déplacer le garage de 7 emplacements à l'avant du talus (à +/- 7m du mur du fond) et les couvrir d'une toiture verte, ce qui limite l'abattage des arbres à 1 houx. Le noyer situé à proximité de la villa est dépérissant, présente des cavités et des fissures dans le tronc. Son abattage peut dès lors être autorisé,
- prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m<sup>2</sup> de toiture de l'ensemble du projet,
- fournir un second exemplaire des preuves apportées le 13.05.2014,

Que ces modifications ne répondent pas aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu, puisque la réduction de la superficie de bureau est substantielle,
- d'être accessoires puisque les nouveaux volumes ou leur occupation doit être modifiées,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bâtiment arrière doit être supprimé, et la superficie de bureau limitée à 500 m<sup>2</sup>,

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 191 – alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique,

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

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

L'appréciation de la dérogation au Titre I, article 6 du Règlement régional d'urbanisme est accordée aux motifs ci-énoncés.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 15/05/2014**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-41441-2013 et PE 9187- Enquête n° 90/14**

**Demandeur : Monsieur Filip Van Landeghem Colim S.C.R.L.**

**Situation : Rue Egide Van Ophem entre le n° 46 et le n° 110**

**Objet : la construction d'une surface commerciale, d'un centre de formation, d'un atelier didactique ainsi que d'un parking attenant**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41441-2013 introduite, auprès de B.D.U – D.U. le 15/10/2013 et la demande de permis d'environnement de classe 1B introduite simultanément auprès de l'I.B.G.E., par la S.C.R.L. Colim - c/o Monsieur Filip Van Landeghem et visant la construction d'une surface commerciale, d'un centre de formation, d'un atelier didactique ainsi que d'un parking attenant sur le bien sis Rue Egide Van Ophem entre le n° 46 et le n° 110 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité ;

Considérant que la demande déroge au Titre I du RRU :

- Art. 3 – implantation de la construction – façade avant ;
- Art. 4 – profondeur de la construction ;
- Art. 11 – aménagement de la zone de recul ;
- Art. 13 – maintien d'une surface perméable ;

**2 : Évaluation préalable des incidences**

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) ;

Considérant que ce RIE a été déclaré complet en date du 01/04/2014 ;

**3 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation**

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

- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>) ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
  - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/04/2014 au 28/04/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

#### **4 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 15/10/2013 : dépôt de la demande de permis d'urbanisme auprès de B.D.U. ;
- 16/10/2013 : dépôt de la demande de permis d'environnement auprès de l'I.B.G.E. ;
- 20/12/2013 : accusé de réception d'un dossier de permis d'urbanisme complet ;
- 20/12/2013 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;
- 27/02/2014 : accusé de réception d'un dossier de permis d'environnement complet ;
- 01/04/2014 : accusé de réception de rapport d'incidences complet et organisation des Mesures Particulières de Publicité ;
- 14/04/2014 au 28/04/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
- 15/05/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- o Service Technique de la Voirie le 28/02/2014

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- o Le SIAMU, le 15/10/2013 ;
- o Vivaqua, le 22/04/2014 ;

#### **5 : Description situation existante**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est un des rares quartiers d'Uccle à avoir comporté un regroupement d'entreprises ;
- o Le bien sur lequel porte la demande, affecté en zone de forte mixité par le PRAS, se situe entre trois sites, dont :
  - au nord, un site de zone de forte mixité sur lequel se situent deux entreprises pharmaceutiques ;
  - au sud, le permis de lotir 471 bis (dont la modification partielle - dossier n° 471 quater à l'instruction) qui constitue la reconversion d'un vaste site d'entreprises ;
  - à l'ouest, le permis de lotir 534 en cours d'instruction ;
- o Derrière le site se situent respectivement celui de l'Athénée de la Communauté flamande, puis le site classé du Nekkersgat dans lequel est implanté l'Institut national des Invalides de guerre ;
- o Le site sur lequel porte la demande présente un accès à la voirie existante :
  - via la rue Egide Van Ophem, avec report en conséquence de la totalité du trafic inhérent à la demande sur la rue Egide Van Ophem, voirie de liaison entre la vallée de l'Ukkelbeek et la vallée du Geleytsbeek ;
- o Le terrain sur lequel porte la demande comptait du bâti (anciens bâtiments scolaires) qui a fait l'objet de permis d'urbanisme pour démolition et comptait également des terrains de sport en plein air qui ont été désaffectés suite aux démolitions des bâtiments attenants ;
- o Le relief est ascendant d'est en ouest, soit depuis la rue Egide Van Ophem vers l'intérieur de l'îlot ;
- o La parcelle voisine de gauche fait actuellement l'objet d'un projet de construction en cours d'instruction, en vue d'y planter un immeuble de bureaux et un centre culturel ;

#### **6 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La construction d'un immeuble constitué de 2 entités totalement indépendantes et autonomes :
  - Un magasin de vente au détail de produits biologiques de l'enseigne « Bio – Planet », pour une superficie totale de 997,23 m<sup>2</sup> ;
  - Un centre de formation et d'ateliers didactiques à l'enseigne CGA (Colruyt Group Academy), pour une superficie totale de 1.037,63 m<sup>2</sup> ;
- o La création d'un parking extérieur de 29 emplacements pour le commerce, et de 12 emplacements pour le centre de formation ;
- o La création d'un parking couvert de 29 emplacements pour le commerce, et de 12 emplacements pour le centre de formation ;
- o Le réaménagement paysager de la zone de recul, transition entre le domaine privé et le domaine public ;

#### **7 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- o Le projet s'inscrit dans la perspective d'une urbanisation du site par séquences tenant compte du contexte environnant et urbanistique afin de créer une zone de transition entre les voies de chemin de fer, et les zones d'habitation, suivies de zones vertes, implantées plus au sud / ouest ;
- o En respect de l'affectation des terrains concernés en « zone de forte mixité » au PRAS, des activités commerciales, tertiaires, productives et des équipements collectifs sont déjà présents et continueront à être développés sur le site ;

- Les fonctions commerciales du commerce « Bio – Planet » et les fonctions de formation et d'ateliers didactiques CGA assureront cette mixité dans un quartier à forte connotation résidentielle et où les autres fonctions sont également présentes telle la fonction commerciale de proximité (commerce spécialisé, librairie, restaurants, commerce de proximité, ...) et la fonction de service par la présence d'une crèche, d'une école et de maisons de repos. Un projet mitoyen, en cours d'instruction, abritera une fonction socio – culturelle (Candelaershuys ») ;
- Le commerce de type Bio répond à une forte demande tant des habitants du quartier, que de ceux de l'ensemble de la Commune. Il offrira une large gamme de produits essentiellement alimentaires, mais aussi non – alimentaires ;
- Le centre de formation et d'ateliers organisera des activités diverses pour le personnel du groupe Colruyt (60% d'occupation), telles des séminaires, des formations, des ateliers, des dégustations, ... et des ateliers ouverts au public (40% de l'occupation). Ces ateliers seront articulés autour des thèmes culinaires, jardinage, déco, thèmes de société, bien – être et détente, enfance. Le centre entretiendra dans le cadre de ces ateliers un jardin potager situé sur la toiture du commerce, au rez – de – chaussée ;
- Le commerce et le centre de formation et ateliers fonctionneront de manière indépendante. Ils disposent chacun de leur entrée et de leur infrastructure technique propres ;
- Le quartier est en fort développement résidentiel et emploi, et le projet est situé à proximité des différents pôles de transports publics (gare SNCB, lignes de trams et de bus, ...) et le long d'une voirie communale importante, reliant la place du Bourdon à la rue de Stalle ;
- Le parking privatif et sécurisé offrira suffisamment d'emplacements pour ne pas engendrer de nuisances en termes de parage de voitures des clients et du personnel du commerce ainsi que le personnel et les stagiaires du centre de formation au sein du quartier. La sécurisation du parking par un système de barrières gérées, permettra d'éviter le parage sauvage de navetteurs sur les parkings du site, ce qui renverrait la clientèle et le personnel en voirie publique ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet compte plusieurs servitudes avec le site voisin de gauche, où un projet de construction d'un immeuble de bureaux et un centre culturel, est à l'instruction ;
- Les bâtiments sont implantés de manière à réaliser une barrière (acoustique et visuelle) entre d'une part la rue Egide Van Ophem et la voie ferrée, et les immeubles résidentiels (existants et à venir) et la zone verte (Bois de Wolvenberg) d'autre part. L'implantation judicieuse permet de renforcer cette barrière en assurant la livraison quotidienne du commerce du côté de la voirie principale (rue Egide Van Ophem). Ainsi, aucune nuisance sonore ou visuelle ne sera générée du côté des logements par les camions de livraisons, qui réaliseront, en outre, leurs manœuvres en toute sécurité sur le site propre du projet et non sur la voie publique. Cette implantation permet également d'enterrer une partie de ce bâtiment, ce qui en améliorera les performances énergétiques ;
- Le projet est développé conjointement au projet voisin mitoyen de gauche, qui jouit de diverses servitudes : accès à son parking en sous – sol par le parking du commerce, sorties de secours sur le terrain du commerce et servitudes visuelles sur les toitures vertes intensives du projet faisant l'objet de la demande ;
- Le commerce disposera d'un parking de 58 emplacements, qui sera accessible directement depuis la rue Egide Van Ophem, et à disposition du futur centre culturel « Candelaershuys » en-dehors des heures d'ouverture du commerce ;
- Le parking du centre de formation disposera de 24 emplacements pour son personnel et les stagiaires, et sera accessible par une voie privative temporaire, aménagée sur la droite du site, qui sera supprimée lors de la réalisation définitive des voiries du lotissement sur la partie arrière du site (PdL 534). Cette voirie sera, à la demande du SIAMU, prolongée jusqu'au droit du bâtiment voisin par un chemin carrossable pour les véhicules d'intervention ;
- Le projet s'implante parallèlement à la voirie principale publique, et s'inscrit dans la pente du terrain, prévoyant un volume avant abritant le commerce, et un volume arrière, présentant un niveau supplémentaire, et abritant le centre de formation ;
- Les bâtiments auront une architecture contemporaine qui reflètera le côté fonctionnel et sobre typique des immeubles du groupe du demandeur, tout en utilisant des matériaux durables, de qualité et intégrés dans l'environnement urbain. Les façades présentent une volumétrie simple mais rythmée et dynamique, qui met le bâtiment à l'échelle humaine tout en respectant ses fonctions spécifiques ;
- L'entrée clientèle du commerce sera marquée par un volume d'appel cubique réalisé en crépi minéral blanc ressortant sur le volume du commerce réalisé en bardage métallique de teinte grise ;
- Le bâtiment du centre de formation sera partiellement construit sur le magasin ;
- Une attention particulière est apportée aux façades du centre de formation sur lesquelles les futurs logements du lotissement auront vue. Le rythme de ces façades réalisées en crépi blanc sera assuré par des baies verticales et des volumes construits en bardage bois, tout en respectant les fonctions spécifiques du bâtiment ;
- Une partie du bâtiment commercial (stocks et frigos) sera enterrée, ce qui améliorera les performances énergétiques de celui-ci ;

- Les matériaux et technologies utilisés assureront des qualités de basse énergie au bâtiment ;
- Un grand soin est apporté aux toitures vertes intensives, visibles depuis les futurs logements du lotissement ;
- Une partie du toit du commerce sera utilisé comme terrasse par le centre de formation qui y entretiendra également un jardin potager urbaine didactique et « Bio » ;
- L'isolation des bâtiments, dont une partie est enterrée, assurera une faible consommation énergétique. Les toitures vertes seront aménagées de manière intensive, une partie en jardin potager biologique ;
- Les eaux pluviales seront récupérées dans un bassin d'orage d'une capacité de 160 m<sup>3</sup>. Une citerne d'eaux pluviales (eaux de toitures) de 40 m<sup>3</sup> est prévue pour les eaux sanitaires et l'arrosage du jardin potager ;
- Des emplacements vélos sont prévus en grand nombre sur le site, tant pour le personnel que pour la clientèle du commerce et les stagiaires du centre de formation. La possibilité de proposer des bornes de recharges pour des véhicules électriques est à l'étude ;
- L'option de produire de l'électricité par des panneaux solaires photovoltaïques n'a pas été retenue pour des raisons de rentabilité insuffisante (orientation nord et ombre portée des futurs bâtiments voisins). Priorité est donnée à la verdurisation intensive des toitures des bâtiments du projet ;

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

- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>) :
  - cette superficie se justifie par le type de commerce et l'offre pour le quartier, tout en demeurant compatible avec la zone d'habitation voisine, notamment de par son faible impact sur la mobilité et de par les gabarits intégrés proposés ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - le projet s'inscrit sur d'anciens terrains de sport en plein air, désaffectés suite à la démolition des bâtiments attenants. Le projet s'inscrit également dans les étapes d'urbanisation de ce nouveau quartier, tout en maintenant la mixité du site ;
- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) :
  - le projet s'inscrit en lieu et place d'anciens terrains de sport, plantés certes, mais principalement de gazon. De par le traitement de ses toitures vertes intensives, le projet s'inscrit en transition entre la zone de chemin de fer et la zone verte en amont, dans un souci de préservation de la bio – diversité ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - le projet s'inscrit en transition entre les voies de circulation automobiles et ferroviaires structurant ce quartier en mutation, et les zones de logements ou zones vertes situées en amont. Le commerce sera implanté à front de rue, tandis que le centre de formation sera adossé aux futurs logements, de sorte à rendre les fonctions compatibles. Le projet s'implante sur d'anciens terrains de sport en friche, mais propose, en contrepartie, la création de toitures vertes extensives, voire didactiques, couvrant des bâtiments à toiture plates et aux gabarits faibles ;
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte), et application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) :
  - le projet intègre un nombre suffisant d'emplacements de stationnement, couverts et non couverts, de sorte à pouvoir assurer la pérennité des affectations proposées, sans impacter de manière négative la vie du quartier. Ce nombre d'emplacements de stationnement a été établi sur base des résultats du RIE ;
- dérogations (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
  - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
    - le projet s'implante fortement en retrait par rapport à l'alignement, de sorte à pouvoir préserver des dégagements suffisants liés à l'exploitation d'un parking non couvert, qui serait malvenu de positionner au cœur du site, en raison de la proximité des logements existants et futurs. Cette implantation amorce également l'implantation du projet voisin de gauche, et notamment la création de zones de recul destinées à recevoir le public du centre culturel ;

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - le projet s'inscrit dans une volonté de redynamisation de cet ancien site industriel. Il s'inscrit également dans les profondeurs des constructions voisines, de sorte à aménager des espaces en aval de qualité, mais également de sorte à maintenir la cohérence architecturale de l'ensemble du site ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
  - la zone de recul sera aménagée en talus plantés destinés à intégrer le stationnement non couvert situé en contrebas. Cette zone de transition est renforcée par un aménagement paysager de qualité.
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - le projet s'implante sur d'anciens terrains de sport, augmentant, de ce fait, de manière importante les superficies imperméables. Néanmoins, la demande est compensée par l'aménagement de toitures vertes extensives et de dispositifs de rétention des eaux de pluie souterrains. Les options du projet s'accordent avec le programme de la demande, en ce que la surface commerciale et ses équipements (parking, livraison, ...), ainsi que le centre de formation nécessitent d'importantes superficies utiles ;

### **8 : aspects de la demande de permis d'environnement de classe 1B**

- le projet intègre avec soin les différents aspects environnementaux;
- le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.
- L'introduction d'une nouvelle activité à risque sur la parcelle 178 R nécessite de se conformer à l'ordonnance sol par la réalisation d'une reconnaissance de l'état des sols (RES) ;

### **9 : condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Se conformer à l'ordonnance sol par la réalisation d'une reconnaissance de l'état des sols (RES) ;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut se concevoir et répond à une demande du quartier ;
- d'être accessoire en ce qu'elle vise des études préliminaires à l'exploitation de l'activité ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.