

Séance du 4 septembre 2019 / Zitting van 4 september 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.620-2019  
Situation : Rue Robert Scott 9  
Demandeur : M. et Mme Rémy et Antoinette ZENTAR et LEFEVRE-STEVENSON  
(Rénover une maison uni-familiale)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)

---

- 2) 123/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.577-2019  
Situation : Avenue Montjoie 55  
Demandeur : PAC DENTAL sprl – Monsieur Ramin Atash)  
(Le changement d'affectation de permis d'urbanisme)
- 3) 127/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.369-2018  
Situation : Rue Colonel Chaltin 32  
Demandeur : ACP Résidence Colonel Chaltin 32  
c/o Lamy Belgique sa c/o M. Patrick Thuysbaert  
(Mettre en conformité l'existence de 2 logements en toiture ainsi que les aménagements intérieurs à tous les niveaux et isoler la toiture (rehausse)
- 4) 126/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.536-2019  
Situation : Chaussée de Neerstalle 491  
Demandeur : Monsieur Ahmed LAARIARATE  
(Transformer une maison uni-familiale en vue d'y aménager un salon de coiffure au rez, et 2 logements aux étages, ainsi que mettre en conformité diverses transformations)
- 5) 125/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.480-2019  
Situation : Rue du Ham 125  
Demandeur : Monsieur Thomas EVERAERT  
(Rehausser une maison uni-familiale de 3 façades, créer une toiture à deux pans asymétriques et créer des nouvelles baies en façade avant et façade arrière)
- 6) 124/19 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.734-2019 (art.177)  
Ligging: Jean en Pierre Carsoellaan 4A  
Aanvrager: Parochiescholen Sint-Jozef en Sint-Vincentius vzw - Ukkel  
- Dhr. Frédéric Convent  
(Verbouwing en aanpassing van het dak)
- 7) 119/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.514-2019  
Situation : Rue Egide Van Ophem 71  
Demandeur : Monsieur Ali Kadhim Abbas  
(Dans une maison uni-familiale, rénover les façades, démolir et reconstruire une annexe en façade arrière)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.680-2019  
Situation : Rue du Roseau 33  
Demandeur : Monsieur Antonio GONZALEZ CARRASCO  
(Mettre en conformité la construction d'une véranda, les aménagements intérieurs et le remplacement des menuiseries en façade avant)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.333 du CoBAT)
- 9) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.511-2019  
Situation : Avenue Dolez 111  
Demandeur : Madame Godelieve MAES  
(Isoler par l'extérieur le mur pignon latéral gauche)  
(Bien repris dans une zone de protection d'un bien classé ou à partir de celui-ci – art.237 du CoBAT)
- 10) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.692-2019  
Situation : Rue Pierre de Puysseleer 89  
Demandeur : Madame Latifa GORFTI  
(Démolir une véranda et reconstruire une extension en façade arrière + remplacer les châssis en façade avant)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.333 du CoBAT)
- 
- 11) 120/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.526-2019  
Situation : Avenue René Gobert 52  
Demandeur : M. et Mme David et Laurence CAUDRON-POULIART  
(Transformer et rénover une maison uni-familiale de 6 chambres et abattre 1 arbre)
- 12) 121/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.542-2019  
Situation : Chaussée de Waterloo 771  
Demandeur : SARL AMD SWISS INTERIOR DESIGNER  
- M. François Damidot  
(Transformer un abri de jardin en une conciergerie, logement une chambre répondant aux exigences du permis d'urbanisme n°16-42862-2016 délivré en date du 19/01/2017)
- 13) 128/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.540-2019  
Situation : Avenue Houzeau 15 bte 1  
Demandeur : 3D INVEST SA – Monsieur Serge Duchêne  
(Créer un duplex aux niveaux du rez-de-jardin et rez-de-chaussée avec au rez-de-jardin et création d'un escalier extérieur vers le jardin)
- 14) 122/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.335-2018  
Situation : Rue Vanderkindere 299  
Demandeur : Monsieur Fiszer PAWELS  
(La démolition et la reconstruction d'un immeuble de logements et commerce avec maintien de la façade à rue)
- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-44620-2019**

**Demandeur : Monsieur et Madame Rémy Zentar et Antoinette Lefevre-Stevens**

**Situation : Rue Robert Scott 9**

**Objet : rénover une maison unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44620-2019 introduite le 11/04/2019 par Monsieur et Madame Rémy Zentar et Antoinette Lefevre-Stevens et visant à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis rue Robert Scott, 9;

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

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

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

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

11/04/2019 : dépôt de la demande;

08/07/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison faisant l'objet de la demande est située le long de l'avenue Robert Scott, dans le début de la rue et sur sa rive droite en venant de la place Émile Danco;
- La rue présente une forte pente ascendante depuis la place et les constructions présentent des gabarits divers;
- Le bien faisant l'objet de la demande date de 1926 et n'a pas subi de transformations, sa façade et ses menuiseries ont été conservées. Il présente un gabarit R+2+toiture à versants dans laquelle s'inscrit une petite lucarne fortement en retrait et peu perceptible depuis l'espace public;
- L'immeuble mitoyen de gauche présente un étage complet supplémentaire et une lucarne imposante;

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

- La conservation du programme de la maison unifamiliale;
- La réfection de la toiture et son isolation avec modification du niveau du faite du toit;
- L'isolation de la façade arrière;
- La conservation de la porte de garage et de la porte d'entrée;
- Le remplacement des châssis aux étages en façade avant en remplaçant les verres assemblés par des plombs par des vitrages clairs, mais en conservant les petits bois;
- La suppression de la lucarne en façade avant et des lucarnes en façade arrière;
- L'élargissement d'une baie dans le brisis en façade arrière;
- La pose de panneaux photovoltaïques sur le versant arrière de la toiture;
- Le réaménagement intérieur général de la maison
- La démolition de la cheminée au 1<sup>er</sup> étage du côté arrière;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en améliorant les performances énergétiques de celles-ci par plusieurs moyens :
  - en lui offrant une nouvelle toiture isolée;
  - en lui offrant une façade arrière isolée;
  - en remplaçant les châssis d'origine;
- Le projet propose un réaménagement intérieur de qualité :
  - en supprimant la cuisine-cave et en la repositionnant au niveau du 1<sup>er</sup> étage où s'inscrivent les espaces de vie au sein de l'étage le plus prestigieux de la maison qui présente une belle hauteur sous plafond et des décors;

- en offrant une chambre spacieuse avec salle de bains attenante au niveau du rez-de-chaussée (ancienne cuisine cave) en contact avec le jardin;
- en aménageant, sous les combles, un grande chambre avec salle de bain;

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

- en matière de programme :
  - Le programme de maison unifamiliale est conservé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Aucune modification en matière de volume n'est prévue excepté la suppression des lucarnes;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La terrasse au 2<sup>ème</sup> étage est existante et figure sur les plans d'origine et peut dès lors être conservée;

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

- La suppression des lucarnes peut s'envisager, car elles sont fortement en retrait et ne présentent pas un intérêt patrimonial particulier;
- La simplification des châssis au 1<sup>er</sup> étage en façade avant par le remplacement des verres assemblés par des plombs par des vitrages clairs ne modifie pas les divisions des châssis, les divisions par petits bois étant conservées;
- La démolition de la cheminée au 1<sup>er</sup> étage pour y inscrire la cuisine peut s'envisager, le reportage photographique joint à la demande montrant que cette cheminée ne présente plus d'intérêt;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44577-2019 - Enquête n°123/19**

**Demandeur : S.P.R.L. PAC DENTAL c/o Monsieur Ramin Atash**

**Situation : Avenue Montjoie 55**

**Objet : le changement d'affectation de permis d'urbanisme**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44577-2019 introduite le 28/03/2019 par la S.P.R.L. PAC DENTAL c/o Monsieur Ramin Atash et visant au changement d'affectation d'un appartement de 3 chambres situé au 1<sup>er</sup> étage afin d'agrandir un cabinet de dentisterie installé dans l'immeuble sis avenue Montjoie, 55;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitation du Plan régional d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2019 au 05/07/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

28/03/2019 : dépôt de la demande;

03/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2019 au 05/07/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 02/04/2019 sur la demande telle qu'introduite, et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte comprenant essentiellement des logements et des équipements;
- Dans ce quartier, le tronçon de l'avenue Montjoie au sein duquel se situe la demande est bâti en ordre fermé, et les constructions y sont implantées à l'alignement;
- L'immeuble n°55 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+4+étage en recul;
- Sur la gauche de l'immeuble, un passage donne accès à 9 boxes de garage;
- Le rez-de-chaussée de cet immeuble est affecté, à l'origine, à un commerce et à un petit appartement situé à l'arrière, bénéficiant d'une petite cour délimitée par le mur de fond de 2 boxes de garage;
- L'immeuble comprend 10 appartements répartis aux étages;
- La maison de droite (n°53) est plus basse, et d'un gabarit Bel étage+2+T;
- L'immeuble de gauche (n°57) est plus haut;
- Le couvert végétal est nul;
- Le permis d'urbanisme 16-43604-2017 a permis de mettre en conformité de changement d'utilisation du rez-de-chaussée et du sous-sol en cabinet dentaire, ces deux niveaux étant reliés par un escalier interne et indépendant de la circulation verticale commune à toutes les entités de l'immeuble;
- L'appartement d'origine présente 3 chambres sur la largeur de la parcelle côté jardin et le séjour côté rue. La travée de droite est destinée à un studio, orienté uniquement côté rue;
- Le cabinet dentaire existant se développe sur la profondeur du rez-de-chaussée et comprend, à l'avant, une salle d'attente et, à l'arrière, 2 cabinets de consultation;

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

- Le changement d'affectation d'un appartement de 3 chambres situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble en vue d'agrandir le cabinet médical;

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

- en matière de programme :
  - l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est destiné au bureau de gestion du cabinet, à l'ajout d'un laboratoire et d'une 3<sup>ème</sup> salle d'intervention ainsi qu'à l'aménagement d'une cuisine pour le personnel;
  - L'accès de cette partie du cabinet se fait cependant uniquement par la cage d'escalier commune des appartements;
  - la demande telle qu'introduite suppose peu de travaux et permet une réversibilité aisée;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - l'équipement de santé actuel existe depuis ± 15 ans, en étant installé au rez-de-chaussée d'un immeuble de 10 appartements;
  - cet équipement participe à la mixité du quartier qui est principalement résidentiel, et constitue une offre de proximité;
  - le logement dont le changement d'affectation est sollicité pour permettre l'extension de l'équipement se situe au 1<sup>er</sup> étage et offre un programme de 3 chambres;
  - l'accès au 1<sup>er</sup> étage doit se faire néanmoins de manière interne afin de ne pas faire circuler la patientèle ou le personnel de l'équipement dans les espaces communs des appartements (bureau, labo, cuisine). Il y a dès lors lieu de prolonger l'escalier interne;

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

- prévoir un escalier interne vers le 1<sup>er</sup> étage, afin de ne pas faire circuler la patientèle dans les communs des appartements,
- obtenir un nouvel avis du SIAMU en fonction de cette modification,

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 l'escalier intérieur doit être prolongé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la patientèle ne doit pas emprunter l'escalier commun des appartements,

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44369-2018 - Enquête n° 127/2019**

**Demandeur : Monsieur Patrick THUYSBAERT - ACP Résidence Colonel Chaltin 32  
c/o LAMY**

**Situation : Rue Colonel Chaltin 32**

**Objet : mettre en conformité l'existence de 2 logements en toiture ainsi que les  
aménagement intérieurs à tous les niveaux et isoler la toiture (rehausse)**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44369-2018 introduite le 05/12/2018 par l'ACP Résidence Colonel Chaltin 32 c/o S.A. Lamy Belgique - Monsieur Patrick Thuysbaert et visant à mettre en conformité l'existence de 2 logements en toiture et les aménagements intérieurs à tous les niveaux, ainsi que isoler la toiture (rehausse) de l'immeuble sis rue Colonel Chaltin, 32;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la rehausse en toiture dépasse de plus de 3 mètres le profil du mitoyen voisin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2019 au 05/07/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

05/12/2018 : dépôt de la demande;

18/01/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2019 au 05/07/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 17/01/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- Dans le tronçon où se situe la demande, la rue Colonel Chaltin est à sens unique de circulation;
- Les constructions y sont implantées en recul;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande, dont la construction date d'environ 1975-76, présente un gabarit R+4+toiture à versants dans laquelle s'inscrivent 2 étages, ce qui constitue un gabarit particulièrement haut par rapport au cadre bâti environnant;
- En situation existante de droit, il accueille une entité pour exercice d'une profession libérale, 18 logements (le dernier étage sous toit étant affecté en grenier) et on y trouve 17 places de stationnement au sous-sol;
- En situation existante de fait, celui-ci accueille et ce, probablement depuis sa conception, 20 logements (suppression des espaces de grenier) et 14 emplacements de parking en sous-sol;

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

- La mise en conformité des actes et travaux suivants :

- Au sous-sol :

- L'aménagement différent du parking avec 14 places de parking au lieu de 17 places prévues initialement + la modification de la limite latérale de droite du terrain;

- Au rez-de-chaussée :

- La surface pour profession libérale initiale (du côté droit de l'entrée) divisée en deux entités de bureau;
- L'appartement implanté à gauche transformé en un appartement à 1 chambre en lieu et place d'un appartement à 2 chambres. Une porte a été créée vers le jardin;
- Etages 1 à 5 : les flats ont été transformés en appartements à 1 chambre (2 par niveau);
- Etage 6 : les greniers initialement prévus ont été aménagés en 2 appartements à 1 chambre avec mezzanine;
- Façades : quelques différences en matière de trumeaux et divisions de châssis;
- Le renouvellement de la couverture et l'isolation de la toiture avec rehausse de 15 centimètres du niveau du faîte;
- La pose de vélux de type Cabrio sur le versant avant afin de permettre l'évacuation des personnes par les services de secours;

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

- Les aménagements datent de la construction de l'immeuble en 1976. En effet, les actes de vente transmis au dossier en témoignent. Dès lors, en ce qui concerne l'aménagement des 2 duplex en toiture, la demande porte sur les transformations structurelles (la construction des mezzanines);
- Ils ne soulèvent pas d'objection en termes de qualités d'habitabilité;
- La réduction du nombre d'emplacement de stationnement peut s'envisager au regard de la situation géographique du bien à proximité immédiate de l'avenue de Wolvendael parcourue par les transports en commun (lignes de tram 92 et 97 de la STIB) et non loin de la chaussée d'Alseberg (via la rue Henri Van Zuylen) et la ligne de tram 51 de la STIB;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU :**

- L'isolation de la toiture est une démarche écologique qui est à encourager et le dépassement de 15cm par rapport à la situation existante est extrêmement limitée;

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

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 04/09/2019**  
**objet n°04**

**Dossier 16-44536-2019 - Enquête n° 126/2019**

**Demandeur : Monsieur Ahmed Laariarate**

**Situation : Chaussée de Neerstalle 491**

**Objet : transformer une maison unifamiliale en vue d'y aménager un salon de coiffure au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages, ainsi que de mettre en conformité diverses transformations**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44536-2019 introduite le 06/03/2019 par Monsieur Ahmed Laariarate, et visant à transformer une maison unifamiliale en vue d'y aménager un salon de coiffure au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages, ainsi que de mettre en conformité diverses transformations sur le bien sis chaussée de Neerstalle, 491;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation avec point de variation de mixité et le long d'un espace structurant;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
    - non-respect de l'article n° 4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2019 au 05/07/2019 inclus;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

06/03/2019 : dépôt de la demande;

29/04/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2019 au 05/07/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 25/03/2019 et joint à la demande;

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Neerstalle, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue Zwartebeek et la rue Baron Guillaume Van Hamme;
- Le quartier présente une mixité d'affectation de commerces, équipements, ateliers et logements. Le bâti y est relativement dense;
- L'immeuble n° 491 sur lequel porte la demande présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Il présente également de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales;
- La maison a été transformée depuis sa construction (1925) au niveau de sa toiture (création d'une lucarne en façade arrière) et au niveau de la fermeture partielle de la cour;
- Le bien a été affecté en commerce au niveau du rez-de-chaussée, car lié à la carrosserie voisine de gauche. Il dispose pour ce faire d'un accès distinct. Les étages sont affectés en logement;

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

- Mettre en conformité :
  - la fermeture d'une partie de la cour par une construction vitrée;

- la transformation du versant de toiture arrière et la création d'une lucarne;
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension (2<sup>ème</sup> étage);
- Aménager un salon de coiffure au rez-de-chaussée;
- Aménager 2 logements au niveau des étages de l'immeuble;
- Créer une lucarne au niveau du versant avant de la toiture principale;
- Placer un pare-vue pour la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage en mitoyenneté de droite;

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

- Le projet propose le réaménagement de l'immeuble afin de lui conférer des affectations mixtes de commerce et de logements;
- Les extensions s'inscrivent dans la nomenclature de l'ensemble de l'immeuble;

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

- en matière de programme, le projet propose la création d'une surface commerciale répondant aux besoins de mixité du quartier et les 2 logements proposés présentent de belles caractéristiques d'habitabilité. Toutefois, la chambre arrière du logement supérieur présente une dérogation au Titre II du RRU en matière de hauteur sous plafond;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la cour arrière a été en partie fermée (2015) par la construction d'une verrière et par une annexe sanitaires, ce qui peut s'envisager vu les faibles qualités de cet espace non bâti et la présence des constructions voisines;
  - le balcon arrière destiné au logement du 1<sup>er</sup> étage s'inscrit dans le développement des constructions voisines;
  - la lucarne arrière présente des proportions verticales mais peu d'ouvertures, ce qui entraîne un impact de gabarit relativement important sur l'ensemble et une dérogation au Titre I du RRU. Il s'indique d'en alléger les proportions, d'y prévoir davantage de surfaces vitrées au profit des qualités d'habitabilité des logements et de revoir l'organisation des espaces de vie en conséquence;
  - la lucarne avant est peu en adéquation avec les qualités patrimoniales de la façade principale. Il s'indique d'en réduire la largeur et de l'axer sur les baies des niveaux inférieurs;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la parcelle conserve une petite cour à l'usage du commerce. Les logements disposent de petites terrasses à l'arrière. La terrasse au 2<sup>ème</sup> étage nécessite la pose d'un écran pare-vue ce qui n'est pas souhaitable en raison de son impact volumétrique. Il serait plus judicieux d'éviter toute rehausse et, au besoin, de solliciter un accord de servitude de vue avec la propriétaire de la maison mitoyenne de droite;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, la maison ne dispose pas de garage privatif, mais le quartier est bien desservi en transports en commun et ne souffre pas d'une pression en matière de stationnement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, les dispositifs existants sont maintenus;
- en matière d'aspects patrimoniaux, le projet prévoit la pose de châssis en PVC blanc au niveau de la façade avant, ce qui ne peut s'envisager au regard des caractéristiques patrimoniales de cette dernière et des objectifs de développement durable;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - les extensions arrières s'inscrivent dans l'emprise du développement bâti des constructions voisines et limite les surfaces non bâties et insalubres;
  - La terrasse dédiée au logement du 1<sup>er</sup> étage présente de faibles proportions;
  - La lucarne arrière nécessite d'être réduite en fonction de ce qui a été décrit plus haut
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - le projet répond aux objectifs du 9° de la prescription en ce que le rez-de-chaussée était anciennement annexé à la carrosserie voisine de gauche et présente des caractéristiques pouvant être liées à une activité commerciale au niveau de l'expression de sa façade avant;

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

- supprimer ou revoir la nomenclature de la lucarne arrière sur 2 niveaux en la rendant conforme aux prescriptions du Titre I du RRU et en veillant à respecter les prescriptions du Titre II du RRU pour les aménagements des espaces de vie sous toiture;
- revoir les proportions de la lucarne avant en réduisant sa largeur et en l'axant sur les fenêtres des étages inférieurs;
- renoncer à la mise en œuvre du panneau pare-vue pour la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage, aménager des reculs plantés de 190 centimètres du côté de la limite mitoyenne de droite ou fournir un accord en matière de servitude de vue;
- renoncer à la mise en œuvre de châssis en PVC, pour la façade avant, en optant pour des menuiseries en bois (y compris pour la porte d'entrée) dans un meilleur respect de leur typologie d'origine;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement et la réaffectation de l'ensemble de l'immeuble peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les interventions rendront l'immeuble davantage intégré à son environnement bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

La dérogation au RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-44480-2019 - Enquête n°125/19**

**Demandeur : Monsieur Thomas Everaert**

**Situation : Rue du Ham, 125**

**Objet : rehausser une maison unifamiliale à 3 façades, créer une toiture à deux versants asymétriques et créer des nouvelles baies en façade avant et façade arrière**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44480-2019 introduite le 05/02/2019 par Monsieur Thomas Everaert et visant à rehausser une maison unifamiliale de 3 façades, à créer une toiture à deux versants asymétriques et à créer des nouvelles baies en façade avant et façade arrière sur le bien sis rue du Ham, 125;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 - Quartier Saint-Job - Ham (A.R. 21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.4.2° - toiture des bâtiments principaux qui prescrit "*les pentes des toitures auront des angles égaux*", en ce que la nouvelle toiture aura des pans d'angles différents entre l'avant et l'arrière;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 - matériaux des façades qui prescrit "*les châssis et portent doivent être en bois*", en ce que, tant dans la situation de fait que dans la situation projetée, les châssis sont en PVC de teinte blanche;

Considérant le niveau anormalement bas du bâtiment mitoyen situé au n°127 et considérant que la rehausse reste comprise dans le gabarit du bâtiment voisin mais non mitoyen (n°121), il n'est pas considéré que la demande soit dérogatoire à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en se basant sur la moyenne des immeubles avoisinants;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT;

Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2019 au 05/07/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

05/02/2019 : dépôt de la demande;

26/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2019 au 05/07/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel et constitué principalement de maisons de gabarits variables, construites en mitoyenneté et le parcellaire est étroit;
- Dans ce tronçon de la rue, le côté impair est construit à l'alignement et le côté pair en recul;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située le long de la venelle reliant la rue du Ham à la vieille rue du Moulin et ne comporte qu'une terrasse en guise d'espace extérieur;

- La maison n°125 sur laquelle porte la demande est bâtie à l'alignement, présente un gabarit R+2 avec Toiture plate;
- Cette maison a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme, dont :
  - les permis n°16-3978-1928 et n°16-6138-1931 pour des transformations et des modifications de façade;
  - le permis n°16-13063-1946, pour la construction d'une annexe;
  - le permis n°16-16876-1953 pour des transformations;
  - le permis n°16-22749-1962 pour des modifications de façade et des travaux intérieurs;
- Le plan de la situation de droit se présente comme suit :
  - Sous-sol :
    - Il est accessible depuis un escalier situé dans la cuisine et ne cours que sous cette cuisine;
    - Il comporte deux caves;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée se fait latéralement, via la venelle et mène sur un sas qui dessert le séjour et la cuisine;
    - Le séjour est composé de deux pièces et dans la pièce située en façade avant se trouve un escalier qui mène aux étages;
    - Depuis la cuisine, l'accès à l'escalier vers le sous-sol et un accès vers un dégagement desservant un WC et une salle-de-bain;
    - Une terrasse est accessible depuis la cuisine et elle également accessible depuis la venelle et quelques marches;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - L'escalier mène à un espace de bureau, en communication avec une chambre, située dans l'autre pièce;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - L'escalier mène à un grenier avec une hauteur sous-plafond de 1.80m;
- De l'autre côté de la venelle, la maison de droite (n°121) présente un gabarit R+1+Toiture à versants. Elle est plus haute et son volume principal est plus profond;
- La maison de gauche (n°127) présente une typologie et un contexte bâti particuliers. La partie à l'alignement est composée d'un demi-pignon de hauteur R+Toiture, dont le rez-de-chaussée est aveugle et simplement percé d'une porte menant vers un bâtiment arrière R+2+T à versants et avec une énorme lucarne;

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

- La démolition du dernier étage;
- La rehausse de l'habitation;
- La construction d'une toiture à versants;
- La pose de fenêtres de toit, en façade avant et de fenêtres de toit avec partie verticale sur la façade arrière;
- La création d'une nouvelle baie en façade avant en PVC de teinte blanche;
- La création d'une petite baie équipée d'un châssis en PVC blanc au profit de la nouvelle salle-de-bain au 2<sup>ème</sup> étage;

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

- Le programme prévoit le réaménagement d'une maison unifamiliale existante, via la rehausse et la création d'une toiture à versants;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sols, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : inchangés;
  - 2<sup>ème</sup> étage : l'espace de grenier est aménagé en chambre et une salle-de-bain est créée en façade arrière;
  - Combles : l'escalier est prolongé pour mener à une grande surface de séjour;

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

- en matière de programme :
  - les étages inférieurs, sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage restent inchangés;
  - l'ancien grenier est aménagé en réel étage comportant une chambre et une salle-de-bain, permettant dès lors la constitution d'une chambre supplémentaire;
  - l'étage dans les comble comporte un espace de séjour permettant de pallier au manque de luminosité et de dégagement visuel de l'espace de séjour situé au rez-de-chaussée, qui est cependant maintenu;

- les nouvelles fenêtres de toit, assurent un éclairage suffisant pour le local de séjour situé dans les combles;
- le projet, tel que prévu, ne grève pas une futur possibilité de prévoir un réaménagement complet de cette maison d'habitation afin d'en améliorer les qualités d'habitabilités;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse permet d'avoir un 2<sup>ème</sup> étage avec une hauteur confortable ainsi que des combles aménageables;
  - la façade avant est rehaussée d'1,40m;
  - la rehausse telle que prévue ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme concernant la hauteur en considérant que le bâtiment mitoyen n°127 est anormalement bas et que cette rehausse s'intègre dans le contexte bâti environnant;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la rehausse assure une continuité dans le matériau de brique existant;
  - à l'arrière l'ensemble est enduit en blanc
  - la rehausse, sur le mitoyen est prévue en cimentage dans les tons clairs;
  - la façade pignon, le long de la venelle, est maintenue en brique de ton rouge-brun;
  - les nouvelles menuiseries sont prévues en PVC de ton blanc afin de conserver une harmonie avec les châssis existants en situation de fait;
  - seul le châssis existant en situation de fait, menant de la cuisine à la terrasse est en ton gris anthracite, la demande ne prévoit aucune modification et considérant que cette partie est non soumise a permis d'urbanisme, cet état de fait peut demeurer pour autant que lors d'un prochain remplacement de châssis en façade arrière, une harmonie dans les teintes soit étudiée;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
  - Article IV.2.2.A.1.4.2° :
    - Bien qu'il soit prévu par le plan particulier d'affectation du sol que les versants des toitures en pentes aient des inclinaisons égales, dans la présente demande, le fait de constituer une variation d'angle (45° à front de voirie et 35° à l'arrière), permet d'obtenir plus de hauteur et plus de dégagement en partie arrière, sans pour autant rehausser de manière inappropriée la corniche en façade avant (rehausse de 1,40 mètre en façade avant) et en permettant de garder une harmonie visuelle d'hauteur de corniche par rapport au n°121;
    - Par rapport au bâtiment arrière du n°127, dont le gabarit est initialement plus important, une façade plus haute qu'en partie avant, permet d'offrir un dégagement visuel;
    - Il est également à noter que la pente de la toiture en façade avant suit la pente de la toiture du bâtiment voisin (n°121) et que la totalité du nouveau gabarit reste compris dans le profil de gabarit de ce bâtiment;
  - Article IV.4.2.1 :
    - Concernant le matériau dont sont faits les châssis, il s'agit d'une situation de fait;
    - Considérant qu'il s'agit de l'ensemble des menuiseries des façades, que le bâtiment ne présente pas de caractère patrimonial particulier et que la pose de châssis en PVC n'appauvrit aucunement la façade;
    - Cependant, considérant qu'il y a lieu de proposer des matériaux pérennes au niveau de la rehausse et, dès lors, de prévoir des menuiseries en bois de teinte blanche, afin de conserver une harmonie, de ce fait, il y a lieu de prévoir leur remplacement par du bois de teinte blanche;
    - D'autant plus que ces châssis existants sont devenus obsolète au regard des performances énergétiques actuelles;

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

- Prévoir la pose de nouveaux châssis, en façade avant, au niveau de la rehausse, en bois de teinte blanche;
- Remplacer les châssis existants, en façade avant, en bois de teinte blanche;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux de châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

Urban.brussels-D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-44734-2019 - Enquête n°124/2019 - Article 177**

**Demandeur : l'A.S.B.L. Parochiescholen Sint-Jozef en Sint-Vincentius - Ukkel -  
c/o Monsieur Frédéric Convent**

**Situation : avenue Jean et Pierre Carsoel, 4A**

**Objet : Renovation et modification de la toiture**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44734-2019 introduite le 14/03/2019 par, et visant à aménager des classes sous le volume de toiture et à transformer et rehausser l'ensemble, sur le bien sis avenue Jean en Pierre Carsoel, 4A;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56- Quartier Saint-Job/Carloo - Arrêté royal du 08/02/1989, et y déroge;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
    - non-respect de l'article n° IV.2.2.B en ce qui concerne les matériaux de toiture;
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
    - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
    - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2019 au 05/07/2019 inclus;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

14/03/2019 : dépôt de la demande auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme;

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

11/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins, ainsi que l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

21/06/2019 au 05/07/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'école est située, pour partie le long de l'avenue Jean et Pierre Carsoel, dans le tronçon entre la halte SNCB de Saint-Job et la place Saint-Job;
- L'ilot est constitué de logements, d'équipements et de commerces;
- Les bâtiments de l'école présentent une esthétique architecturale à mettre en évidence et sont situés sur la droite de la sortie du pont en descendant vers la place de Saint - Job;
- Le bâti de l'école se développe autour d'une cour et en mitoyenneté avec la maison sise au n° 6 de l'avenue Jean et Pierre Carsoel, et adossés aux fonds de jardins des logements sis chaussée de Saint-Job. Une seconde cour de récréation se développe sur la gauche du bâtiment;
- Une seconde cour, arrière, est accessible par le bâtiment perpendiculaire à l'avenue Jean et Pierre Carsoel;
- L'ensemble des espaces extérieurs et des abords est peu verduré;



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

- Modifier, harmoniser et simplifier les volumes de toiture du bâtiment principal;
- Aménager des classes dans le volume de toiture;

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

- Le projet améliore l'usage du bâtiment de l'école et rencontre les objectifs de développement durable par la transformation et l'isolation de la toiture principale;

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

- en matière de programme, la nomenclature du bâtiment scolaire est maintenue;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet se limite aux toitures du bâtiment avant en simplifiant ses volumes et permettant de meilleurs aménagements intérieurs;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la situation existante est maintenue;

**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 relatif à l'application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot :
  - Le projet renforce la présence et la composition architecturale du bâtiment sans porter atteinte aux parcelles d'habitation voisines;
  - Les gabarits sous corniche (3 niveaux et 12 mètres) prescrits par le PPAS sont respectés;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol - non-respect de l'article n° IV.2.2.B en ce qui concerne les matériaux de toiture :
  - La pose des panneaux solaires photovoltaïques s'inscrit dans la teinte des matériaux de toiture prévus;
  - Le projet rencontre les objectifs de développement durable sans porter atteinte à la lisibilité de l'ensemble des toitures;
  - Il s'indique toutefois de prévoir des tuiles de teinte proche de celle des panneaux solaires et de veiller à intégrer les panneaux au plan de pose des tuiles sans superstructure;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
  - non-respect de l'article n°6 hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;
    - le projet propose la transformation volumétrique de la toiture du bâtiment principal tout en conservant ses hiérarchies et les caractéristiques patrimoniales de l'immeuble;
    - la maison voisine ne sera pas impactée par le projet, vu son orientation et vu que le bâtiment ne présente qu'une partie en citoyenneté,

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

- Prévoir des tuiles de teinte proche de celle des panneaux solaires ;
- Veiller à intégrer les panneaux au plan de pose des tuiles sans superstructure ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement et la transformation de l'ensemble de l'immeuble peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les interventions rendront l'immeuble davantage intégré à son environnement bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Urban.brussels-D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44514-2019 - Enquête n° 119/19**

**Demandeur : Monsieur Ali Kadhim Abbas**

**Situation : Rue Egide Van Ophem, 71**

**Objet : dans une maison unifamiliale, rénover les façades, démolir et reconstruire une annexe en façade arrière**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44514-2019 introduite le 26/02/2019 par Monsieur Ali Kadhim Abbas et visant, dans une maison unifamiliale, à rénover les façades, à démolir et à reconstruire une annexe en façade arrière sur le bien sis rue Egide Van Ophem, 71;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'atteinte à l'intérieur d'îlot.
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit que : « *ARTICLE 4 § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain; (...) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine.* », en ce que l'annexe reconstruite en façade arrière dépasse les ¾ de la profondeur de la parcelle et de plus de 3 mètres le profil de l'immeuble voisin de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2019 au 05/07/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 04/09/2019;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

26/02/2019 : dépôt de la demande;

17/04/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2019 au 05/07/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons groupées, de type unifamiliales de gabarits R+1+T, en briques peintes en blanc et châssis bois peints également en blanc, et toitures en tuiles;
- La maison sur laquelle porte la demande est implantée en recul de la voirie, mitoyenne sur son côté gauche avec une zone de recul bordée d'une haie;
- Elle dispose d'une annexe sur toute la largeur en façade arrière et d'un garage implanté du côté droit, en fond de parcelle.

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

- La démolition du garage et de l'annexe et la reconstruction d'une annexe à l'arrière sur une profondeur de 3,50 mètres;

- La construction d'un petit hall d'entrée indépendant en façade avant, la rénovation complète des façades avec isolation, enduits extérieur, remplacement des seuils, châssis en PVC et nouveau revêtement de toiture en tuiles gris foncé;
- Le remplacement du portail en bois à front de voirie, la pose d'un revêtement carrossable imperméable dans la zone de recul;

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

- Cette maison est incluse dans un ensemble de petites maisons ouvrières unifamiliales dont certaines ont récemment fait l'objet de rénovations lourdes similaires au présent objet de la demande;
- Les modifications esthétiques proposées ont pour but d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, la maison ainsi rénovée reste intégrée à son environnement bâti, lequel s'est diversifié avec le temps et les rénovations successives des immeubles alentour;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), la démolition du garage ne peut s'accompagner d'un aménagement de la zone de recul en espace de stationnement, en effet, la demande tel que présentée, avec une zone imperméable définie comme « terrasse » et un portail ouvrant à l'alignement s'apparente à une zone de stationnement, ce qui est contraire aux prescriptions en vigueur qui stipulent que seules les constructions accessoires aux accès des immeubles peuvent y être établies;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), la profondeur maximale des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle est dépassée d'une quarantaine de centimètres, la profondeur maximale de 3,00m en plus du profil du bâtiment voisin est dépassée de 50 centimètres;
- L'annexe projetée est moins encombrante que l'emprise cumulée de l'annexe et du garage démolis, les qualités d'habitabilité de la maison sont grandement améliorées par l'ajout de cette pièce de vie;
- La parcelle est sensiblement moins profonde que celle des voisins du fait du prolongement de la propriété voisine derrière le fond de parcelle faisant l'objet de la demande, ce qui garanti que la profondeur de l'annexe tel que proposée, bien que dépassant les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, ne porte pas atteinte au caractère paysager et végétal de l'intérieur de l'îlot;

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

- ne pas maintenir le portail à l'alignement (face au garage) et y planter une haie en lieu et place;
- aménager la terrasse en dehors de la zone de recul;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les rénovations lourdes sont maintenues;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs lorsque l'essentiel de la demande porte sur des travaux de rénovation lourde;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à l'aménagement de la zone de recul est supprimée;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44680-2019 - Avis**

**Demandeur : Monsieur Antonio Gonzalez Carrasco**

**Situation : rue du Roseau 33**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une véranda, les aménagements intérieurs et le remplacement des menuiseries en façade avant**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44680-2019 introduite le 16/05/2019 par Monsieur Antonio Gonzalez Carrasco et visant à mettre en conformité la construction d'une véranda, les aménagements intérieurs et le remplacement des menuiseries en façade avant sur le bien sis rue du Roseau, 33;

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

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

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

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

16/05/2019 : dépôt de la demande;

02/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est structuré par l'important talus de la ligne 124 du chemin de fer qui passe au fond de la parcelle sur laquelle porte la demande;
- La rue du Roseau est pavée et conserve son caractère de « rue de village », vu sa situation d'un côté le long de la zone verte du Kinsendael et du club de sport « le Roseau » et de l'autre côté par une rangée de maisons unifamiliales de petit gabarits ainsi que de quelques immeubles de logements;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite en miroir par rapport à la situation existante de droit consultables aux archives, soit le permis d'urbanisme n°16-4443-1929 autorisant la construction d'une maison;
- Les menuiseries d'origine ont été remplacées, le châssis au rez-de-chaussée ne présente plus d'imposte et la porte d'entrée a été remplacée par une porte en bois qui ne présente pas des caractéristiques d'une maison du début du siècle dernier. La descente d'eau de pluie a également été déplacée en façade avant;
- La zone de recul a été imperméabilisée et transformée en zone de stationnement;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+1+ toiture à versants à l'instar des deux maisons qui lui sont mitoyennes;
- Le jardin est orienté en plein Ouest;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
  - la construction d'une véranda en façade arrière;
  - les transformations de l'aménagement intérieur
  - le remplacement des menuiseries en façade avant;
  - la mise en place d'une descente d'eau de pluie en façade avant;
- L'aménagement de la zone de recul en jardinet;

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

- Les aménagements intérieurs améliorent les qualités d'habitabilité de cette habitation. En effet :
  - La suppression de la salle de bains au rez-de-chaussée offre davantage de superficie au espaces de vie;

- L'aménagement d'une salle de bains en contact avec les chambres au 1<sup>er</sup> étage offre davantage de confort;

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

- en matière de programme :
  - Le programme de maison unifamiliale est conservé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La véranda, bien que peu esthétique, peut être conservée. En effet, celle-ci ne déroge pas au règlement régional d'urbanisme en terme d'implantation;
  - Elle s'implante dans le même plan que la façade de la maison mitoyenne la plus profonde et à 1,50 mètre de la façade mitoyenne la moins profonde;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La note explicative et les plans renseignent que la zone de recul sera réaménagée en jardinet (plans et note explicative modifiée en date du 17/07 par le propriétaire). Celle-ci ne dérogera dès lors plus au règlement régional d'urbanisme - Titre I article 11;

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

- La corniche a été emballée par du PVC qu'il y a lieu de restituer en bois;
- La descente d'eau pluviale est également peu qualitative et il y a lieu de la remplacer par une descente d'eau davantage discrète;
- Les châssis en façade avant sont en bois et leurs divisions peuvent être conservées;
- La porte d'entrée existante en situation de fait est peu qualitative et ne correspond plus à la typologie de la façade existante, sans pour autant constituer un appauvrissement de cette façade existante. Il y a cependant lieu d'envisager dans le futur de prévoir son remplacement par une porte plus appropriée à l'architecture de la façade;

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

- Restituer l'aspect bois de la corniche en façade avant et à l'occasion de cet entretien, prévoir la pose d'une nouvelle descente d'eau pluviale, plus intégrée, esthétique et discrète;
- Prévoir une haie à l'alignement au niveau du nouveau jardinet en zone de recul;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des détails en façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'élévation de la façade avant doit être modifiée (sa légende);

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-44511-2019**

**Demandeur : Madame Godelieve Maes**

**Situation : Avenue Dolez, 111**

**Objet : isoler par l'extérieur le mur pignon latéral gauche et la toiture et mettre en conformité une situation de fait**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44511-2019 introduite le 25/02/2019 par Madame Godelieve Maes et visant, sur le bien sis avenue Dolez 111, à isoler par l'extérieur le mur pignon latéral gauche et la toiture ainsi qu'à mettre en conformité une situation de fait;

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

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

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1<sup>er</sup> du CoBAT;

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

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

- Il ne s'agit que de l'isolation d'un pignon avec pose de bardage et de l'isolation de la toiture avec remplacement du revêtement;
- Il n'est pas prévu d'autres travaux ou changement d'aspect que ces modifications;
- La situation existante et ses impacts restent dès lors inchangés;

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

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

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

25/02/2019 : dépôt de la demande;

27/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et comporte un bâti en mitoyenneté de faible gabarit;
- La maison sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale 3 façades dont le pignon est situé à proximité directe du site classé du Kauwberg, qui fait partie du réseau Natura 2000;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-9912-1936, à l'alignement, avec murs mitoyens en attente et dans un gabarit de R+2+Toiture à 2versants;
- Une annexe existante a été démolie et la rénovation de cette maison (objet du permis d'urbanisme n°16-40017-2011) a supprimé les deux logements existants alors en situation de fait pour y reconfigurer un aménagement de maison unifamiliale;
- Elle est construite à l'alignement contrairement aux immeubles mitoyen situés à droite, qui sont implantées en recul;
- Deux demandes de permis d'urbanisme ont été refusées pour le maintien de panneaux publicitaires sur le pignon faisant face au site classé du Kauwberg (n°s 16-32574-1995 et 16-34626-2000);
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
  - Au sous-sol :

- une grande cave dessert deux autres caves et une chaufferie, ce qui correspond également à la situation de fait;
- Au rez-de-chaussée :
  - l'entrée de l'habitation se fait sur un couloir comportant l'escalier et un accès vers une zone de vestiaire avec WC et une buanderie;
  - le garage communique avec cette zone de vestiaire;
  - une cour couverte est accessible via le garage ainsi que l'accès vers l'escalier menant au sous-sol;
  - depuis la cour, une annexe est accessible et sert d'espace de rangement;
  - deux aspects du permis d'urbanisme n°16-40017-2011 n'ont pas été mis en œuvre, à savoir la démolition d'une petite extension et d'un escalier qui rejoint le niveau du jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage. Ces deux aspects du permis d'urbanisme n'ayant pas été réalisés et étant accessoires à l'objet principal du permis d'urbanisme, celui-ci peut être considéré comme partiellement périmé et la situation de fait constitue celle de droit;
- Au 1<sup>er</sup> étage :
  - la maison comporte les espaces de vie, composés d'une cuisine et d'un séjour;
  - une terrasse avec cagibi de rangement est accessible depuis la cuisine et l'escalier menant au jardin n'a quant à lui pas été réalisé;
- 2<sup>e</sup> étage :
  - le palier dessert 3 chambres et une salle-de-bain;
  - en situation de fait, dans l'une des chambres, le corps de cheminée a été supprimé;
- Combles :
  - le palier dessert une chambre et une salle-de-bain;
  - cette situation est correspondante en situation de droit et de fait;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, hors emprise de la construction est traitée en pleine terre et largement verdurisée;
- La parcelle de droite fait partie du site classé du Kauwberg et comporte des zones de potagers;
- L'immeuble de gauche (n°109A) est un immeuble à appartements, plus haut et plus profond, de gabarit R+2+toiture, implanté en recul et en mitoyenneté de la maison sur laquelle porte la demande, créant dès lors une importante héberge à l'arrière;

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

- L'isolation du pignon gauche et la pose d'un bardage de type « Eternit » de teinte identique au cimentage existant (clair);
- L'isolation par l'extérieur de la toiture et le remplacement des ardoises existantes de teinte anthracite par des ardoises de type « Eternit » de même teinte;
- Le remplacement du portail en bois à l'identique;
- Le remplacement des corniches à l'identique en bois de teinte beige;

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

- Le programme prévoit d'une part l'isolation d'un bâtiment existant et d'autre part la mise en conformité d'une situation de fait;

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

- en matière de programme :
  - le programme de maison unifamiliale reste inchangé;
  - les plans intérieurs ne sont pas modifiés;
  - l'isolation du pignon et de la toiture sont de nature à améliorer les performances énergétiques de cette habitation;
  - le matériau envisagé pour le pignon, bardage de type « Eternit », garantit une bonne résistance aux vents dominants et aux conditions climatiques sans verdurisation ou vieillissement et ce contrairement au cimentage existant;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le volume est légèrement augmenté par l'isolation extérieure du pignon (12 centimètres) et de la toiture;
  - la toiture est dès-lors légèrement rehaussée mais la hauteur reste inférieure à la hauteur de la toiture de la maison mitoyenne de droite;
  - la petite annexe servant de petit local de rangement fait partie de la péremption partielle du dernier permis d'urbanisme, sa présence ne peut être considérée comme constituant une dérogation à la profondeur car elle constitue une situation de droit;

- la non réalisation de l'escalier, fait également partie de la préemption partielle et ne soulève aucune objection ou remarque;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet ne prévoit aucune modification des extérieurs, hormis le remplacement du portail en bois par un élément légèrement moins large, au pro-rata de l'augmentation de l'épaisseur du pignon;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage est conservé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - hormis l'isolation du pignon, les façades restent inchangées;
  - les autres éléments à mettre en conformité, tels que les modifications en façade arrière au niveau du garde-corps et de la dimension des baies, ne soulèvent également aucune objection;
  - il en va de même pour la suppression de la cheminée en toiture;

**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 :
  - aucun acte autre qu'une isolation du pignon et de la toiture n'est réalisé;
  - le bardage conserve une teinte claire;
  - les éléments à mettre en conformité ne sont pas de nature à porter quelque nuisance que ce soit dans la perspective du site classé du Kauwberg;
  - cependant, il y a lieu de privilégier des matériaux plus qualitatifs que du PVC ;
  - les actes et travaux ainsi que la mise en conformité peuvent être envisagés pour autant qu'un autre matériau de finition pour le pignon à isoler, soit proposé;

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

- renoncer à l'utilisation de matériaux tels que le PVC et proposer un matériau durable et qualitatif, par exemple, des ardoises de teinte claire;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux de finition ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-44692-2019 - Avis**

**Demandeur : Madame Latifa GORFTI**

**Situation : rue Pierre Puyselaer 89**

**Objet : démolir une véranda et reconstruire une extension en façade arrière + remplacer les châssis en façade avant**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44692-2019 introduite le 23/05/2019 par Madame Latifa Gorfti et visant à démolir une véranda et à reconstruire une extension en façade arrière, ainsi qu'à remplacer les châssis en façade avant sur le bien sis rue Pierre Puyselaer, 89;

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

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

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

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

23/05/2019 : dépôt de la demande;

02/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, dont l'ensemble des logements a été bâti au début des années 1930;
- Ces petites maisons ouvrières ont un gabarit équivalent et une valeur d'ensemble cohérente du côté de la rue;
- Le permis d'origine mentionne une petite annexe accolée à l'un ou l'autre mur mitoyen;
- Les maisons ont généralement été agrandies en façade arrière, sur la largeur de la parcelle en vue d'agrandir les espaces de vie;
- La maison faisant l'objet de la demande présente une véranda peu esthétique en façade arrière;
- Les deux maisons mitoyennes bénéficient également d'annexes en façade arrière;
- Le permis d'origine (permis d'urbanisme n°16-6187-1931) précise que les menuiseries étaient initialement en bois de teinte naturelle;

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

- La démolition de la véranda existante;
- La construction d'une nouvelle extension en lieu et place de la véranda;
- L'isolation de la partie d'annexe conservée;
- La transformation des aménagements intérieurs;
- Le remplacement des châssis en bois en façade avant par des châssis en PVC;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
  - en offrant une extension qualitative en façade arrière dans laquelle s'inscrit une cuisine ouverte sur le séjour et le jardin;
  - en offrant une grande baie vitrée coulissante en contact avec le jardin;
  - en offrant aménagement davantage fonctionnel de la salle de bains avec un coin buanderie et un WC séparé;
  - en offrant une meilleure performance énergétique à l'ensemble de l'habitation en isolant la façade arrière au rez-de-chaussée et en remplaçant les châssis;

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

- en matière de programme :
  - le projet remplace une véranda vétuste par une annexe dans laquelle s'inscrit la cuisine de l'habitation, offrant ainsi une meilleure organisation à l'ensemble de l'habitation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la nouvelle extension s'inscrit en lieu et place de l'ancienne véranda et se conforme au règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation et gabarit;
  - en effet, celle-ci s'implante en-deçà du profil du voisin le plus profond et dans l'alignement du profil du voisin le moins profond;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les toitures plates doivent présenter une finition esthétique (toiture verte ou gravillons);

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

- La majorité des maisons ont remplacés leurs châssis;
- L'ensemble conserve tout de même une cohérence globale;
- Les châssis proposés en PVC devront être réalisés en PVC structuré (imitation bois) afin de conserver une esthétique similaire aux châssis d'origine;

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

- proposer une finition esthétique (toiture verte ou gravillons) pour les toitures plates;
- réaliser les châssis en bois ou en PVC structuré (imitation bois) afin de conserver une esthétique similaire aux châssis d'origine;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des finitions;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les documents doivent être adaptés;

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-44526-2019 - Enquête n° 120/19**

**Demandeur : Monsieur David Caudron**

**Situation : Avenue René Gobert 52**

**Objet : transformer et rénover une maison unifamiliale de 6 chambres, abattre 1 arbre et créer une cabane de jardin de 15m<sup>2</sup>**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44526-2019 introduite le 01/03/2019 par Monsieur David Caudron et visant à transformer et à rénover une maison unifamiliale de 6 chambres ainsi qu'à abattre 1 arbre sur le bien sis avenue René Gobert 52;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 - Quartier Floride-Langeveld (A.R. 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

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

○ non-respect de l'article n°8 - zones de recul qui prescrit "*l'accès au garage ne pourra dépasser en largeur les entrées de garage et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone de recul*", en ce que la situation projetée aggrave une situation de fait d'imperméabilisation totale de la descente de garage sur un largeur supérieure à l'entrée du garage et que la superficie totale plantée est largement inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone de recul;

○ non-respect de l'article n°9 - zones de jardins qui prescrit "*les haies ont une hauteur maximale d'1,90m*", en ce que la haie prévue est de 2 mètres de hauteur;

Considérant que la demande déroge également aux articles 4 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2019 au 05/07/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

01/03/2019 : dépôt de la demande;

17/04/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2019 au 05/07/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

○ l'avis du Service Vert émis le 22/05/2019, libellé comme suit :

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

**Arbres à haute-tige:**

**Modalités:**

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre de haute-tige, celui-ci étant référencé comme étant un if. Cependant le projet ne renseigne pas les dimensions du sujet qui apparaît volumineux sur les orthophotoplans.*
- *Le projet prévoit la conservation de trois arbres de haute-tige.*
- *Le projet ne renseigne pas sur les dimensions et les essences des arbres à conserver.*

- *Tous les arbres n'étant pas inscrits comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige.*
- *Le Service Vert impose dès lors la replantation d'un arbre de haute-tige de 18/20 cm de circonférence à la plantation.*
- *Cette replantation est à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*
- *Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*
- *Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
- *Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 25/07/2019;

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

- Le bien s'inscrit dans un tissu urbain relativement hétéroclite, mais présentant néanmoins une certaine cohérence en matière de gabarits et de traitement des toitures;
- Dans le tronçon de l'avenue dans lequel se situe la demande, entre l'avenue de la Floride au Sud et la rue du Framboisier au Nord, les parcelles sont longues et étroites;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est également longue et étroite mais comporte, dans le fond, un élargissement à concurrence de la largeur de la parcelle du n°50;
- La maison n°52 sur laquelle porte la demande :
  - a été construite dans les années 60, suite à l'obtention du permis d'urbanisme n°16-25267-1968, en recul, et en mitoyenneté, dans un gabarit R+2 avec une toiture particulière apparentée à une toiture plate et un « faux comble Mansart »;
  - dispose d'une terrasse surélevée, en façade arrière, au rez-de-chaussée, avec des vues directes vers la parcelle mitoyenne de droite (n°60). Cette situation n'est pas conforme au permis d'urbanisme 16-25267-1968, qui prévoyait un mur de séparation de 210 centimètres de haut (mesure prise à partir du niveau fini de la terrasse) le long de la terrasse du côté droit (260 centimètres de profondeur);
  - dispose actuellement d'un pare-vue vitré qui est posé au niveau de cette mitoyenneté;
  - présente une zone de recul qui a été fortement imperméabilisée, alors qu'initialement la pente du garage prévoyait un aménagement de pleine terre dans lequel était seule prévue une imperméabilisation au droit du passage des roues de véhicule;
  - présente une façade principale en brique de ton rouge-brun avec des encadrements de baies en pierre blanche;
  - présente une entrée avec fronton, dans une typologie typique des années 60;
  - l'ensemble des châssis en bois a été conservé;
- Les plans de la situation existante de droit se présente comme suit :
  - au sous-sol :
    - ce niveau n'est accessible que par l'extérieur;
    - le garage donne accès à une buanderie;
    - la buanderie donne accès vers une chaufferie;
    - une cour basse est accessible via la buanderie et l'on peut rejoindre le niveau du jardin via quelques marches;
  - au rez-de-chaussée :
    - l'entrée se fait sur un hall comportant un escalier, un WC et le vestiaire;
    - ce hall mène d'une part vers la cuisine et d'autre part vers les espaces de vie;
    - les espaces de vie se composent d'une salle-à-manger et d'un salon;
    - la cuisine comporte également un accès vers ces espaces de vie;
    - un placard situé sous l'escalier est accessible depuis la salle-à-manger;
    - une terrasse est accessible depuis le salon et elle mène au jardin via quelques marches d'escalier latéraux;
  - au 1<sup>er</sup> étage :
    - le palier donne accès à 3 chambres, à un WC, à une salle-de-bain et à un placard;

- au 2<sup>ème</sup> étage :
  - le palier donne accès à une chambre, une réserve, un débarras, un placard et 2 greniers;
- La maison de droite (n°60) fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue d'une extension au rez-de-chaussée. Cette maison est due à l'architecte Michel Boelens dans les années 1960 et présente un typologie différente et plus contemporaine. Elle est plus basse, recouverte d'une toiture en pente et est sensiblement moins profonde;
- Sur la parcelle de gauche (n°50) est bâti un immeuble a appartements plus récent (années 90), plus haut et plus profond dans un gabarit R+3 avec Toiture plate. sa zone de recul a été totalement imperméabilisée dans le début des années 2000;

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

- Le réaménagement complet de tous les niveaux avec modifications structurelles et non structurelles;
- Le réaménagement de la zone de recul avec la pose d'un béton désactivé de teinte beige au niveau de la descente de garage;
- La création d'un escalier intérieur vers le sous-sol;
- L'abattage d'un arbre (taxus) en fond de parcelle;
- La pose d'une haie en fond de parcelle;
- L'agrandissement des deux lucarnes au niveau du « faux comble Mansart », en façade avant;
- Le remplacement de toutes les menuiseries par des châssis en aluminium de ton noir, avec modification des divisions;
- La suppression des balustrades en ferronnerie au niveau des fenêtres en façade avant et la pose de balustrades en verre;
- L'agrandissement de la baie en façade arrière au rez-de-chaussée et menant à la terrasse avec un châssis en aluminium de ton noir;
- La modification des baies en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage avec châssis en aluminium de ton noir;
- Le remplacement de la porte d'entrée par une porte en acier de ton noir;
- Le remplacement de la porte de garage par une porte de ton noir;
- La modification de la terrasse surélevée et de l'escalier;

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

- Le programme prévoit la transformation complète d'une maison unifamiliale existante avec abattage d'un taxus en fond de parcelle;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - au sous-sol :
    - Le garage est destiné au stationnement d'une voiture, comporte des emplacements de stockage pour vélo, et donne sur un dégagement desservant une cave et une buanderie;
    - La chaufferie est toujours accessible depuis la buanderie;
    - Un escalier est aménagé et rejoint le salon situé au rez-de-chaussée;
  - au rez-de-chaussée :
    - L'entrée donne sur un hall avec WC, vestiaire et escalier;
    - Ce hall donne deux accès vers la cuisine via des portes coulissantes et via une double porte vers les espaces de vie, composés d'une salle-à-manger et d'un living;
    - Le placard est maintenu;
    - La cuisine est prolongée vers la salle-à-manger et les espaces sont fortement communicants;
    - Un escalier est créé pour rejoindre le sous-sol;
    - La terrasse est accessible via le living;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - Le palier mène à 3 chambres, un WC et une salle-de-bain;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - Le palier mène à 3 chambres, un débarras et une salle-de-bain;

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

- en matière de programme :
  - l'immeuble conserve son programme de maison unifamiliale;
  - les réaménagements tels que prévu améliorent significativement l'habitabilité de la maison, et présente de légères dérogations au Titre II, au niveau des deux chambres créées au 2<sup>ème</sup> étage, à la place des deux greniers;
  - les espaces sont communicants, les couloirs sont réduits à leur plus strict minimum;

- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 4 - hauteur du plafond dans les locaux habitables :
    - Les deux nouvelles chambres créées en lieu et place des greniers existants au 2<sup>ème</sup> étage ne peuvent être considérées comme étant situées au niveau des combles, au regard de la coupe. Il y a lieu de considérer cet étage comme un étage répondant aux normes de hauteur sous-plafond à 2,50 mètres pour les locaux habitables;
    - Dès lors, ces deux chambres sont dérogatoires quant à la hauteur libre sous le plafond (2,40 mètres), et l'autre chambre est existante en situation de droit;
    - D'une part, la hauteur de 2,40 mètres peut être considérée comme une dérogation minimale, et ces deux espaces de greniers, peuvent être utilisés en chambres, notamment au regard de l'espace disponible de rangement au sous-sol,
    - Cette dérogation peut en conséquence être envisagée;
  - article 10 - surfaces nettes éclairantes :
    - Bien que la demande porte également sur l'agrandissement des deux baies en façade avant au 2<sup>ème</sup> étage, la surface nette éclairante pour l'utilisation de ces espaces de greniers en chambres est insuffisante (2m<sup>2</sup> au lieu de plus de 3m<sup>2</sup> pour les deux chambres);
    - Cependant, dans le respect de la réglementation en vigueur concernant les lucarnes (article 1.5 du plan particulier d'affectation du sol - 1,50 mètre maximum par lucarne...), celles-ci ne pourraient pas être agrandies;
    - En effet chacune des deux lucarnes a une largeur de 2,24 mètres, restant de ce fait comprise dans la largeur maximale des 2/3 du développé de façade (norme du règlement régional d'urbanisme);
    - D'autant plus, considérant la composition de la façade, elles ne dépassent pas la largeur des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage afin de conserver des proportions cohérentes et de s'inscrire harmonieusement dans la composition de façade;
    - Dès lors, la dérogation peut être envisagée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit reste inchangé;
  - la terrasse surélevée en façade arrière ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues;
  - en effet le mur séparatif, le long de la mitoyenneté de droite, tel que prévu dans le permis d'urbanisme n°16-25267-1968, n'a été réalisé que jusqu'à une hauteur d'environ 60cm au-dessus du niveau fini de la terrasse et une palissade vitrée vient compléter la préservation de l'intimité;
  - la demande n°16-44449-2019 pour le bien mitoyen de droite n°60 prévoit un agrandissement au rez-de-chaussée et pour permettre la mise en œuvre de ce permis d'urbanisme, cette palissade devrait être supprimée et il y aurait lieu de construire le mur tel qu'il était prévu dans le permis d'urbanisme initial autorisant la construction de la maison :
    - avec une profondeur d'au moins 2,60 mètres;
    - avec une hauteur de maximum 2 m;
    - conformément aux prescrits de l'article 3.2.2 (murs œillères) du plan particulier d'affectation du sol;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande prévoit l'abattage d'un taxus en fond de parcelle et prévoit de remplacer la haie par une nouvelle avec une hauteur de 2 mètres;
  - hormis la modification légère de la terrasse, l'abattage de l'arbre et la création de la cabane de jardin, les aménagements extérieurs restent inchangés;
  - le projet prévoit d'augmenter l'imperméabilité de la zone de recul et suscite quelques observations;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage est maintenu;
  - bien qu'il soit réduit en profondeur, l'espace disponible reste amplement suffisant pour le parking d'une voiture et le stockage d'au moins deux vélos;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'aspect des façades est significativement modifié;
  - la brique est maintenue mais la pose des nouvelles menuiseries avec une proposition de divisions différente et en aluminium de ton noir, y compris la porte d'entrée et de garage, change la typologie pour une intervention plus contemporaine;

- bien que l'article 3.4 du PPAS prévoit un accord et une harmonisation avec les bâtiments voisins au niveau de la façade avant et que la tonalité blanche des menuiseries est prédominante au niveau du contexte bâti environnant, une modification plus contemporaine peut être envisagée;
- cependant, la façade avant, telle que projetée, manque significativement de cohérence :
  - entre les divisions décentrées des menuiseries noires,
  - avec le remplacement de la balustrade par un bandeau vitré,
  - avec le maintien de la porte d'entrée et le remplacement de la porte de garage, projetés en noir,
  - avec le maintien du fronton au niveau de l'entrée;
- il y a lieu d'affiner l'harmonie au niveau de la composition de la façade, en proposant soit une modification de la porte d'entrée et de son fronton, soit en maintenant les matériaux, divisions et tonalités d'origine pour l'ensemble de la façade avant, y compris la porte d'entrée et de garage;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155 §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
  - Article 8.0 :
    - considérant la pente, l'aménagement de cette descente peut difficilement être restituée en pleine terre et l'éventuelle pose de dalle gazonnée ne pourrait à elle seule améliorer la condition de cette zone de recul;
    - l'imperméabilisation totale de la descente de garage est ancienne;
    - cependant la pose sur la totalité d'une dalle en béton désactivé pourrait être améliorée par la création de bandes latérales plantées, en dehors de l'aire de passage de la voiture;
  - Article 9.0 :
    - les haies doivent être maintenues à une hauteur maximale d'1,90 mètre;

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

- maintenir les divisions et la teinte claire des menuiseries en façade avant (y compris les porte d'entrée et de garage);
- limiter les haies séparatives à une hauteur maximale d'1,90 mètre;
- répondre aux conditions du service Vert de la Commune d'Uccle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de composition de la façade avant et de hauteurs de haies séparatives;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit conserver une cohérence au niveau du langage architectural;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur des haies doit répondre aux dispositions du PPAS et être abaissée de 10 centimètres minimum;

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

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

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

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

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

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

Urban.brussels-D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-44542-2019 - Enquête n°121/19**

**Demandeur : S.A.R.L. AMD SWISS INTERIOR DESIGNER**

**Situation : Chaussée de Waterloo, 771**

**Objet : démolir un abri de jardin et construire une conciergerie en lieu de place de celui-ci (logement 1 chambre) correspondant au programme du permis d'urbanisme n°16-42862-2016, non mis en oeuvre.**

**AVIS**

*La Commission de concertation reporte son avis.*



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-44540-2019 - Enquête n° 128/19**

**Demandeur : S.A. 3D INVEST - Monsieur Serge Duchêne**

**Situation : Avenue Houzeau, 15**

**Objet : créer un duplex aux niveaux du rez-de-jardin et rez-de-chaussée avec agrandissement au rez-de-jardin et création d'un escalier extérieur vers le jardin**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44540-2019 introduite le 08/03/2019 par la S.A. 3D INVEST c/o Monsieur Serge Duchêne et visant à créer un logement en duplex aux niveaux du rez-de-jardin et rez-de-chaussée, avec agrandissement au rez-de-jardin et création d'un escalier extérieur vers le jardin sur le bien sis avenue Houzeau, 15;

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

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

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

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

○ application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

○ non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la fermeture au rez-de-jardin du volume construit aggrave une situation de dépassement en plus du dépassement créé par le nouvel escalier;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en matière de locaux communs pour le stockage des vélos (article 17) et en matière d'espace de rangements privatifs (article 3), ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue un monument au sens de l'article 206, 1°, a du CoBAT qu'en ce qui concerne sa façade principale, la partie arrière ne présentant pas la même qualité spatiale ou architecturale,

Considérant en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2019 au 05/07/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *vues directes sur le voisinage depuis le nouvel escalier;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

08/03/2019 : dépôt de la demande;

03/05/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

21/06/2019 au 05/07/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 29/03/2019 et joint à la demande;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé principalement de maisons unifamiliales, de petits immeubles de logements et d'écoles;

○ Le bien sur lequel porte la demande se situe à proximité du noyau commercial qui comporte le « shopping De Fré » et des commerces adjacents (en face, avenue De Fré et dans l'amorce de la rue Edith Cavell);

- L'immeuble sur lequel porte la demande :
  - est bâti à l'alignement en mitoyenneté avec un gabarit R+2+toiture à versants;
  - dispose d'un jardin est situé un niveau plus bas que la chaussée;
  - a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme octroyées, l'une concernant des transformations pour l'ajout d'une annexe comportant une cuisine (n°16-9124-1935) et l'autre concernant l'extension de cette annexe sur la totalité de la façade arrière et sur la totalité de la hauteur;
  - présente une situation de fait correspondant à cette situation de droit;
- Les plans de la situation existante se présentent comme suit :
  - Au sous-sol (rez-de-jardin) :
    - L'escalier commun mène à un dégagement desservant plusieurs caves et une chaufferie;
    - Depuis la chaufferie, un accès vers une cour couverte et sur une grande profondeur;
  - Au rez-de-chaussée :
    - L'entrée se fait sur un hall avec l'escalier desservant les différents niveaux et deux accès vers le logement du rez-de-chaussée;
  - Aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : deux appartements 1 chambre et non concernés par la présente demande;
- La maison de droite (n°13) est plus haute et significativement moins profonde;
- La maison de gauche (n°17) présente le même gabarit et avec une profondeur moindre. Elle comporte une annexe en façade arrière moins profonde que l'annexe existante présente du rez-de-chaussée jusqu'en toiture;

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

- La fermeture de la cour couverte au rez-de-jardin;
- La création d'un escalier métallique de forme hélicoïdal extérieur du rez-de-chaussée vers le jardin;
- L'enduisage de la façade arrière de teinte claire;
- La modification de baies au rez-de-chaussée arrière;
- La pose de nouveaux châssis en façade arrière en PVC de teinte blanche;
- Le réaménagement complet des deux niveaux avec modifications structurelles et non structurelles;

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

- Le programme prévoit l'aménagement d'un duplex au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée via la suppression de locaux communs;
- La demande porte également sur la fermeture d'une cour couverte afin d'offrir plus d'espace au logement ainsi que la création d'un escalier afin de garantir un accès depuis le rez-de-chaussée au jardin, situé un niveau plus bas;
- Le plan de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sol (rez-de-jardin) :
    - L'escalier commun est conservé et mène à un petit dégagement desservant deux petites caves;
    - Le niveau bas du duplex :
      - L'escalier privatif donne sur un hall qui dessert une salle-de-bain, un WC, une buanderie et deux chambres;
      - Les deux chambres donnent accès à une terrasse et au jardin;
      - La chambre principale comporte un dressing;
  - Rez-de-chaussée :
    - Niveau haut du duplex :
      - Un seul accès est maintenu vers le logement;
      - L'entrée se fait sur un hall avec l'escalier menant au niveau bas;
      - Cette entrée dessert d'une part un séjour / bureau, situé en façade avant et d'autre part un WC, la cuisine et le salon / salle-à-manger;
      - Un petit balcon est maintenu et accessible via cet espace;
      - Une nouvelle sortie est créée, également depuis cet espace, vers un escalier hélicoïdal menant au niveau du jardin;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : la situation reste inchangée et ne font pas partie de la présente demande;

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

- Bien que le projet présente de nombreuses qualités d'habitabilité, les modifications prévues grèvent l'immeuble à appartement de locaux de service de qualité, de l'aménagement de locaux de rangements au nombre suffisant pour 3 logements, ainsi que la possibilité de création d'espace de rangements des vélos et des poussettes, au sein d'un immeuble ne comportant aucun emplacement de parking pour 3 logements;

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

- en matière de programme :
  - dans la situation existante de fait, cet immeuble de 3 logements ne propose que des appartements à 1 chambre;
  - le projet prévoit l'augmentation du nombre de chambres pour l'unité située au rez-de-chaussée et rez-de-jardin avec la possibilité d'ajouter une nouvelle chambre et ainsi porter à 2 le nombre de chambres de cette unité de logement;
  - cependant, tous les locaux de service du rez-de-jardin sont supprimés au profit du logement;
  - considérant les grandes surfaces emprises par le dressing, le large escalier, la grande buanderie et la grande salle-de-bain, il y a lieu de rationaliser l'espace afin de conserver un local de dimension suffisante pour la création d'un espace commun ou de cave, afin de répondre à la disposition d'avoir un local de rangement par habitation;
  - afin d'obtenir une hauteur suffisante pour les locaux habitables, à savoir les chambres dans la présente demande, le niveau du sol de l'ancien cour couverte est abaissé d'une trentaine de centimètres afin de garantir une hauteur libre sous-plafond de 2,51 mètres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le profil de construction reste inchangé, seul l'escalier est susceptible de constituer un élément ayant un impact significatif sur le voisinage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - une terrasse est aménagée, au niveau du rez-de-jardin et sur une profondeur de 2,50 mètres, profondeur acceptable au regard de la profondeur totale de la parcelle (15,5 mètres à partir du front de la façade arrière et mesuré à l'axe médian);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble existant ne comporte aucun emplacement de parcage et le projet supprime toute possibilité de créer un espace qualitatif de rangements des vélos et des poussettes;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la façade avant reste inchangée;
  - les divisions prévues pour les nouveaux châssis en façade arrière sont peu qualitatives et peu cohérentes avec les menuiseries existantes aux étages supérieurs et non modifiés;
  - en effet, les impostes significatives sont supprimées au profit d'une baie coulissante et d'une fenêtre double ouvrante;
  - cependant bien que le matériau soit différent, PVC au lieu de bois, la tonalité reste identique, blanche et compte tenu du fait que les modifications de baies en façade arrière ne sont pas soumis a permis d'urbanisme et pour autant qu'une unité soit conservée, les châssis tels que proposés peuvent être envisagés;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Concernant la fermeture au rez-de-jardin du volume couvert, considérant que l'impact d'un dépassement en profondeur est déjà existant à partir du niveau du rez-de-chaussée, et ce jusqu'en toiture, une fermeture à l'alignement de ce profil, n'est pas susceptible d'engendrer la moindre nuisance;
  - Au contraire, cette fermeture permet de mieux isoler le bâtiment et de rentabiliser des espaces non utilisables;
  - Concernant l'escalier, la dérogation peut être envisagée dès lors qu'il répond au Code civil en matière de servitudes de vues et qu'il y a lieu dès lors, de soit le reculer de 20 centimètres (au niveau de la demande, le recul est de 1,70 mètre) par rapport à la mitoyenneté de droite, soit obtenir l'accord du propriétaire de ce bien;
  - En effet, l'adjonction de cet escalier permet d'améliorer l'accessibilité depuis les espaces de vie vers le jardin;
  - D'autant plus que cet escalier n'est pas de nature à privilégier la station prolongée et sert uniquement de desserte au jardin;

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

- rationaliser l'espace du logement au niveau du rez-de-jardin afin de conserver un local de dimension suffisante pour la création d'un espace commun ou de cave, afin de répondre à la disposition d'avoir un local de rangement par habitation;

- revoir les aménagements du rez-de-chaussée afin de proposer un espace de stockage des vélos, par exemple au niveau du vestiaire du duplex, derrière l'espace escalier commun;
- répondre au Code civil en matière de servitudes de vues en reculant l'escalier, et surtout son accès au niveau haut, d'au moins 20 centimètres ou obtenir l'accord du propriétaire du bien mitoyen (n°13) et le joindre au dossier avant délivrance du permis d'urbanisme;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de la position de l'escalier et d'aménagements intérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la projet doit répondre au Code civil en matière de servitude de vues;
- de supprimer des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme de la demande telle qu'introduite en ce que l'immeuble doit comporter un local commun de rangements des vélos ainsi qu'un nombre cohérent de caves par rapport au nombre de logements;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/09/2019**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-44335-2018 - Enquête n°122/19**

**Demandeur : Monsieur Fiszer Pawels**

**Situation : Rue Vanderkindere 299**

**Objet : La démolition et la reconstruction d'un immeuble de logements et commerce avec maintien de la façade à rue**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44335-2018 introduite le 16/11/2018 par Monsieur Fiszer Pawels et visant à la démolition (hormis la façade à front de rue) et à la reconstruction d'un immeuble de logements et de commerce sur le bien sis rue Vanderkindere 299;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°4 en ce que la façade arrière est partiellement plus profonde que les deux constructions mitoyennes;
    - non-respect de l'article n°6 en ce que la façade avant est plus haute que le pan de toiture de l'immeuble de droite;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2019 au 05/07/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *le nombre important de grands travaux dans le quartier, le nombre de logements prévus dans l'ancienne clinique Edith Cavell, et donc quelle est l'opportunité de créer des logements supplémentaires en détruisant le patrimoine ?*
- *le commerce existant fonctionne très bien, la suppression de ce commerce met en péril la dynamique des commerces du quartier qui est très fragile ..,*
- *pourquoi tout démolir alors que la rénovation est possible ? le potentiel de l'immeuble existant est réel !*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

16/11/2018 : dépôt de la demande;

19/12/2018: accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2019 au 05/07/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 07/02/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte comprenant des logements, commerces et équipement;
- L'immeuble est proche de l'angle de la rue Edith Cavell, qui constitue le centre de ce noyau commercial, fragilisé par le départ de la clinique;
- L'immeuble n°299 sur lequel porte la demande est affecté à un commerce alimentaire (boucherie-charcuterie) au rez-de-chaussée et aux logements aux étages (à raison de 1 par niveau, soit 3 logements existants);

- L'immeuble date de 1929 et présente des qualités spatiales typiques aux étages;
- La façade est marquée par un bow-window au centre du 1<sup>er</sup> étage;
- Il présente un gabarit R+2+T en façade avant et R+3 en façade arrière;
- L'immeuble de droite est plus haut (R+3 surmonté d'une toiture « Mansart »);
- L'immeuble de gauche, construction récente, présente un gabarit R+3+étage en recul;
- L'îlot qui sépare la rue Vanderkindere de la rue du Pacifique est peu profond, et les jardins des immeubles situés le long de la même rive d'îlot que celui sur lequel porte la demande sont orientés au Sud et de faible profondeur;
- Du côté de la rue du Pacifique, les maisons disposent d'une cour ou d'un petit jardin, d'une profondeur moyenne de l'ordre de 7 mètres;
- La proximité entre les façades arrières des deux rives de l'îlot est dès lors importante (moins de 20 mètres en moyenne), et l'intimité entre logements et jardins s'en voit réduite, cet aspect allant de pair avec l'importante profondeur de bâtisse sur certaines des parcelles proches du projet et dans le même front bâti;

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

- La démolition de l'immeuble avec le maintien de la façade;
- La construction d'un sous-sol en vue d'étendre le parking de l'immeuble de gauche et de doter le projet de 6 emplacements de stationnement;

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

- Seule la façade avant est maintenue, sans participer pleinement à l'aménagement des espaces intérieurs;

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

- en matière de programme, le projet propose :
  - au sous-sol : une extension du parking de l'immeuble récent de gauche pour réaliser 6 emplacements de parking;
  - au rez-de-chaussée : maintien d'une surface commerciale, un local pour vélos, un espace de rangement pour poussettes, 2 petites caves ainsi que le 1<sup>er</sup> niveau (37 m<sup>2</sup>) d'un logement en duplex situé à l'arrière et dont la salle à manger est peu profonde, doit être traversée pour atteindre le séjour et ne présente pas de possibilité de disposer de rangement;
  - entresol : à l'arrière : 2<sup>ème</sup> niveau du logement en duplex, comportant 2 chambres, chacune avec salle d'eau attenante, ainsi que l'espace de stock du commerce au-dessus de la travée d'entrée, des caves et des espaces de rangement communs;
  - au 1<sup>er</sup> étage : l'étage est divisé en deux appartements traversants, dont :
    - celui de gauche comporte 2 chambres orientées du côté du jardin, et l'espace de séjour cuisine orienté du côté de la rue, avec le bow-window qui est conservé sans participer pleinement à ce lieu de vie, car le mur de séparation entre les deux logements empêche l'accès à l'une des fenêtres latérales et met à néant l'avantage d'un tel élément architectural;
    - celui de droite comporte 1 chambre orientée du côté de la rue, le séjour étant étroit (moins de 4 mètres), et de ce fait offrant également peu de possibilités propices au rangement;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : le programme proposé est identique à celui 1<sup>er</sup> étage;
  - aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage : le projet propose un logement en duplex de 3 chambres avec bureau, bénéficiant à chacun de ces niveaux de terrasses tan en façade avant qu'en façade arrière;
  - hormis pour le logement en duplex qui se développe sur la totalité de la largeur de la parcelle, les qualités d'habitabilité de ces appartements sont faibles, les appartements de droites étant très étroits et profonds, alors que l'immeuble existant présente des appartements ayant des qualités spatiales intéressantes et typiques des années 30. Comme indiqué ci-avant, le logement en duplex entre le rez-de-chaussée et l'entresol ne présente pas non plus une habitabilité souple et qualitative;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la façade avant est maintenue, mais tous les planchers et la structure portante de l'immeuble sont démolis;
  - la profondeur du bâtiment existant est conservée, mais entraîne une dérogation, vu la démolition quasi complète de l'immeuble. Or les jardins et l'intérieur d'îlot sont peu profonds, ce qui engendre une importante promiscuité entre les constructions;
  - une servitude d'évacuation d'immeuble (évacuation du n°303) est imposée. Le passage se fait par une porte dans le mur de jardin pour rejoindre le couloir d'accès;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est bien orienté, au Sud, et il est peu profond (entre 7 et 9 mètres);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking de l'immeuble de gauche est agrandi sous la parcelle faisant l'objet de la demande, ce qui permet l'ajout de 6 emplacements;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - le projet propose l'installation d'une citerne d'une capacité de 7 m<sup>3</sup> et d'un bassin d'orage d'une capacité de 7 m<sup>3</sup>;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la rehausse de la façade avant (duplex aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) est proposée en 2 reculs successifs et marquée, au centre, par le volume saillant d'une cage d'escalier en briques de verre;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête publique et :

- la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - bien que l'immeuble soit démoli, la profondeur de l'immeuble existant est maintenue, la travée de gauche dépassant la profondeur des immeubles mitoyens;
  - vu la faible profondeur de la parcelle, du jardin et de l'intérieur d'îlot, cette dérogation ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- la dérogation à l'article n°6 :
  - la façade avant est plus haute que le niveau du brisis de toiture de l'immeuble de droite, qui est déjà un immeuble élevé de ce front bâti;
  - en façade arrière, le projet impose, dans le paysage de cet intérieur d'îlot peu profond, un volume de 4 niveaux + 2 niveaux en recul, ainsi que des promontoires sur 2 niveaux dominant le paysage des lieux;

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

- L'immeuble existant présente des qualités spatiales et typiques des années 30;
- Il a de plus, par la largeur de la parcelle, un grand potentiel de rénovation, alors que le projet propose 5 logements (le duplex au rez-de-chaussée et à l'entresol ainsi que les 4 appartements situés aux 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage) sur 6 de qualités spatiales médiocre, dans un aménagement peu soucieux du seul élément du bâti existant que le projet entend maintenir, à savoir la façade avant;
- La surélévation de la façade avant présente un élément architectural marquant, la cage d'escalier en briques de verre, sur une hauteur telle qu'elle entre en concurrence avec la façade existante, le registre de la rehausse étant comparable à celui des 2 étages actuels;
- La démolition de l'immeuble ne se justifie pas, et sa rénovation permettrait de conserver deux beaux appartements, à aménager sur la largeur de la parcelle;
- Dans cet ordre d'idée, l'ajout d'un appartement au-dessus de l'immeuble existant pourrait s'envisager, dans le respect des gabarits voisins et de l'architecture de l'immeuble existant;

Considérant que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, que la démolition de l'immeuble ne se justifie pas et que les dérogations portent atteinte au cadre des lieux;

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

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'urbanisme aux motifs émis ci-dessus