

Séance du 21 octobre 2020 / Zitting van 21 oktober 2020  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Uniquement pour avis de la CC :

09h00 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.396-2020  
Situation : Rue Edouard Michiels 16  
Demandeur : M. et Mme Patrick VAN LIERDE et Valérie LEFRANCO  
(Rénover une maison uni-familiale (changement de verrière, restructuration interne, remplacer les châssis et remise en peinture des façades)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur  
à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et 333 du CoBAT)

---

09h35 2) 245/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.317-2020 (art.177)  
Situation : Avenue de l'Observatoire 5 / Avenue Ptolémée 1  
Demandeur : La Représentation Permanente du Bénin auprès  
des Communautés Européennes –  
Monsieur l'Ambassadeur Zacharie Akplogan  
(Restaurer l'Ambassade du Bénin)

---

Uniquement pour avis de la CC :

10h15 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.459-2020  
Situation : Square Georges Marlow 5  
Demandeur : A.C.P. MARLOW 4.5. - Association des copropriétaires -  
Madame Laura Lequeux  
(rénover le pignon d'un immeuble de logements, pose d'une isolation, avec enduit de finition de ton gris-beige, restitution des zones de maçonneries par des plaquettes de briques en terre cuite, et fermeture des fausses fenêtres par de la brique de parement)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et 333 du CoBAT)

---

10h45 4) 239/20 – Demande de permis de lotir n°PL-273bis (art.177)  
Situation : Rue Baron Guillaume Van Hamme 11  
Demandeur : Habitat & Humanisme Development Belgium ASBL –  
Monsieur Louis de Beauvoir  
(Modifier le permis de lotir n°273 délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 23/06/1980 afin de créer un immeuble à appartements, régulariser la situation actuelle)

---

Uniquement pour avis de la CC :

11h30 5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.204-2020  
Situation : Chaussée de Saint-Job 619-621  
Demandeur : Messieurs Patrick DEWERGIFOSSE et Martin INGHELS  
(Construire 2 immeubles comportant chacun 2 logements)  
(Bien repris dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1<sup>er</sup> du CoBAT)

---

12h05 6) 240/20 – Demande de permis de lotir n°PL-194bis (art.177)  
Situation : avenue Hamoir 77  
Demandeur : URBANLAW - Association d'avocats SPRL - M. Rahim Samii  
(Abroger le permis de lotir n°194 délivré par le Collège des Bourgmestre  
et Echevins le 12 décembre 1969)

12h35 7) 232/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.370-2020  
Situation : Avenue des Chalets 28C  
Demandeur : D.G.P.R. INVEST SA – Monsieur Patrick Grauwels  
(Construire un pavillon indépendant supplémentaire sur la parcelle)

(13h10 - Interruption de 5min. pour désinfection, relecture et signatures des avis)

± 13h15 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 21/10/2020**  
**Objet n°01**

**Dossier 16-45396-2020 - Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Monsieur et Madame Patrick Van Lierde et Valérie Lefrançois**

**Situation : Rue Edouard Michiels, 16**

**Objet : rénover une maison unifamiliale (changement de verrière, restructuration interne, remplacer les châssis et remise en peinture des façades)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45396-2020 introduite en date du 09/07/2020 par Monsieur et Madame Patrick Van Lierde et Valérie Lefrançois;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale (changement de verrière, restructuration interne, remplacer les châssis et remise en peinture des façades) sur le bien sis rue Edouard Michiels, 16;

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

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

09/07/2020 : dépôt de la demande;

21/08/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/09/2020 : réception des compléments;

01/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/10/2020 : présentation de la demande à la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé principalement de maisons jumelées, et/ou groupées, et implantées en recul;
- Dans ce quartier, la rue Edouard Michiels est bordée d'arbres d'alignement, et le stationnement en voirie y est autorisé;
- La maison n°16 sur laquelle porte la demande :
  - date de 1923;
  - est construite en recul, présente un gabarit R+1+Toiture à versants et trois façades;
  - a été construite simultanément aux 24 autres maisons de cette typologie et présentant de ce fait une cohérence;
  - est jumelée à celle sise au n°18;
  - possède des façades peintes en gris anthracite;
- L'ensemble des maisons jumelées composant ce quartier présentent des façades de teintes différentes mais tout en restant sobres et offrent par conséquent un contraste léger entre les habitations;
- La maison de gauche jumelée (n°18) présente une façade peinte en beige et une frise dentelée peinte en blanche;
- La maison faisant l'objet de la demande présentait, avant sa mise en peinture en gris foncé, une façade de teinte gris/beige clair qui a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme de **mise en conformité** récent (dossier de permis d'urbanisme n° 16-44936-2019 visant à mettre en conformité la mise en peinture de la façade en gris anthracite sur le bien sis rue Edouard Michiels, 16);
- La véranda en façade arrière figure sur les plans de la situation existante de droit;

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

- La démolition de la verrière et la construction d'une véranda en aluminium dont les profils sont de teinte beige;
- Le remplacement des châssis de la maison par des châssis en bois de teinte beige;
- La réorganisation spatiale de la maison et la démolition de la façade arrière comprise entre la maison d'origine et la véranda;
- La remise en peinture des façades par un enduit de teinte beige;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
  - en lui offrant un meilleur confort par la création d'une grande pièce de vie ouverte sur le jardin au rez-de-chaussée;
  - en améliorant les qualités thermiques de l'ensemble par le placement de nouveaux châssis et le remplacement de la véranda existante;

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

- en matière de programme :
  - la véranda s'implante en prolongement de la cuisine et de la salle-à-manger,
  - elle améliorera sensiblement le confort de vie de cette maison dont la profondeur du volume principal est limitée à 8.50 mètres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le profil de la véranda est comparable à celui de la maison de gauche, et sa construction ne nécessite pas de modifier le profil du mur mitoyen,

**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 la remise en peinture de la façade : la proposition respecte les caractéristiques patrimoniales du bien et de l'ensemble des maisons construites au sein de cet ensemble urbanistique que constitue ce tronçon de la rue Edouard Michiels; Le projet veille à conserver le bandeau dentellé caractéristique de ces habitations;
- En ce qui concerne la véranda : le choix de profil en aluminium de teinte beige s'harmonise avec l'ensemble construit;
- En ce qui concerne les châssis de la maison : le matériaux (bois) et la teinte (beige) s'inscrivent dans le respect du patrimoine. La maison mitoyenne n°14 a fait l'objet d'une autorisation (PU n°16-41821-2014) pour la construction de sa véranda et qui a autorisé la banalisation des divisions de châssis.
- Le projet s'harmonise avec les divisions de châssis de la maison mitoyenne et la proposition peut donc s'envisager car celle-ci permet de retrouver une cohérence entre les maisons jumelées;

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 21/10/2020**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-45317-2020 - Enquête n° 245/19**

**Demandeur : LA REPRESENTATION PERMANENTE DU BENIN AUPRES DES COMMUNAUTES EUROPEENNES c/o Monsieur Zacharie AKPLOGAN**

**Situation : Avenue de l'Observatoire 5 / Avenue Ptolémée 1**

**Objet : Restaurer l'ambassade du Bénin**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45317-2020 introduite auprès de Urban, en date du 07/02/2020, par LA REPRESENTATION PERMANENTE DU BENIN AUPRES DES COMMUNAUTES EUROPEENNES c/o Monsieur Zacharie AKPLOGAN;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Restaurer l'ambassade du Bénin sur le bien sis Avenue de l'Observatoire 5 / Avenue Ptolémée 1;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est cadastrée Section C n°286L13 (Uccle);

Considérant que le bien se situe en zone d'habitations au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE (AG du 27-05-1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°C du permis de lotir (PL) n°58 comprenant 3 lots (notification 20-05-1964) octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 188/11 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS N° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE du 27-05-1999 approuvé avant le 29/06/2001 :

- application de la prescription n°2.5.1° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques,

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°1.1. Destination (extension de volume pour un rangement) qui prescrit "pierre blanche - brique de parement", en ce que les façades sont couvertes d'enduit sur isolant;

- non-respect de l'article n°11.1. qui prescrit " L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive", en ce qu'il est prévu une grille d'une hauteur de 1,80 mètre;

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :

- non-respect de l'article n°C qui prescrit "pierre blanche - brique de parement", en ce que les façades sont couvertes d'enduit sur isolant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : report de la procédure en raison de la situation sanitaire Covid 19;

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

07/02/2020 : dépôt de la demande auprès de Urban

14/05/2020 : accusé de réception d'un dossier complet par Urban et demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins

Report de la procédure en raison de la situation sanitaire Covid 19

21/09/2020 au 05/10/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/10/2020 séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis d'AccessAndGo non favorable du 17/06/2020;

Vu l'avis SIAMU favorable conditionnel du 10/06/2020;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de villas de type 4 façades;
- L'ambassade est située à l'angle des avenues de l'Observatoire et Ptolémée. L'ambassade est entourée d'arbres par les arbres d'alignement de l'avenue Ptolémée et un grand arbre situé à droite de l'ambassade. Seul le pignon est bien visible de la rue étant plus proche et parallèle à l'alignement;
- Le bâtiment de type villa était à l'origine l'habitation de l'ambassadeur du Bénin (1967), il a été ensuite converti en ambassade mais en conservant sa configuration d'origine;
- L'ambassade du Bénin occupe une parcelle d'angle et que la villa est composée de deux ailes implantées l'une parallèle à l'avenue Ptolémée, l'autre perpendiculaire à l'avenue de l'Observatoire
- La parcelle n'est pas très grande mais offre un bel aménagement paysager avec de nombreuses plantations;
- La villa existante montre les caractéristiques suivantes : grande bâtisse comportant deux ailes de trois niveaux (sous-sol avec accès au double garage par l'Avenue de l'Observatoire + rez + étage) avec toiture à versants; façades de briques peintes en partie supérieure et soubassement en moellons de pierre au rez-de-chaussée et au sous-sol; trumeaux en briques au rez-de-chaussée surélevé par rapport à la route; balcon filant sur tout le premier étage avec garde-corps métallique; châssis en aluminium de teinte grise;
- L'accès principal au bâtiment est situé à l'angle des deux rues mais qu'un accès PMR a été prévu côté Avenue de l'Observatoire, étant donné le fort dénivelé entre la rue et la porte principale;
- En situation existante, au rez-de-chaussée et au premier étage, l'aménagement intérieur se compose de plusieurs petits bureaux, de salles de réunion, de sanitaires, de plusieurs cages d'escalier;
- Sous les combles, un petit logement de fonction est aménagé;

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

- la demande vise à restaurer l'ambassade du Bénin, par la réalisation des travaux de rénovation indispensables à la préservation du bâtiment et par la réalisation de travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs en vue d'améliorer l'utilisation des lieux;

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

- La rénovation de la couverture (remplacement par des tuiles plates foncées, similaires à l'existant) et l'isolation de la toiture;
- L'ajout d'une lucarne en façade arrière;
- La création d'un accès direct au logement accessoire par l'escalier extérieur;
- Le remplacement des châssis par des châssis en aluminium de teinte anthracite;
- La suppression des balcons en façade avant;
- L'isolation des façades;
- Le désamiantage (mastic des fenêtres, enrobage des tuyauteries);
- Le réaménagement intérieur en vue de mieux correspondre à l'usage de l'ambassade par la suppression de salles de bains, création de sanitaires publics, le réaménagement d'un logement accessoire;
- La création d'un escalier hélicoïdal extérieur;
- La création d'un accès PMR par l'arrière;
- Le percement de baies sur le pignon;
- Le remplacement des garde-corps;
- La création d'un portail de sécurité sur la zone d'accès (grille et portail de sécurité);
- La création d'un rangement extérieur à l'usage de la salle de réunion (chaises, tables,...);

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

- La demande modifie l'aspect esthétique de la construction en donnant un aspect plus moderne, mais motivé essentiellement par les besoins de rénovation et d'isolation des façades;
- L'objectif de la rénovation est de donner un aspect plus moderne et avec un caractère approchant davantage d'un bâtiment public sans pour autant gommer le caractère « villa » du bâtiment;

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

- en matière de programme :
  - en matière d'aménagements intérieurs, le projet propose de réagencer l'espace pour mieux correspondre à la fonction de l'ambassade et optimiser l'espace disponible. Il s'agit de la suppression des nombreuses salles de bains, du réaménagement des sanitaires, de la création de sanitaires destinés au public (dont un accessible aux personnes à mobilité réduite), de l'aménagement d'un accueil, du réaménagement des zones de bureaux et de la création d'un logement accessoire type studio/suite destiné à accueillir les dignitaires en visites pour quelques jours en Belgique;
  - les transformations proposées semblent répondre à un programme moderne d'ambassade et d'accueil du public de façon rationnelle;
  - le logement accessoire au dernier étage sous comble répond également mieux aux notions de confort de vie et de qualité d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'escalier hélicoïdal permet d'accéder au logement accessoire en indépendance de l'ambassade. Il est adossé à la façade ouest, non visible de la rue;
  - la lucarne sur le versant arrière y permet l'accès direct;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le chemin d'accès destiné au PMR bien que la pente ne soit pas réglementaire, permet un accès plus aisé depuis la zone latérale de droite;
  - le projet prévoit l'aménagement d'un cheminement en pente afin de faciliter l'accès des personnes à mobilités réduites. En effet, à cause de la déclivité du terrain et de la configuration de l'entrée actuelle (escaliers), les personnes à mobilité réduite ne savent pas accéder à l'ambassade. Le dénivelé étant très important (+/-2m), la rampe sera praticable par les personnes à mobilité réduite mais sa pente ne sera pas conforme aux normes en vigueur pour les bâtiments neufs. Ce chemin sera réalisé en matériaux de type pavé drainant pour garantir la perméabilité du sol;
  - il est prévu de conserver les deux places de parking existantes dans le garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le projet prévoit de réaliser un enduit sur isolant au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, incluant la démolition des terrasses et des ressauts en briques du rez-de-chaussée (teinte claire); de retravailler le pignon donnant sur la rue Ptolémée (pratiquement aveugle à l'heure actuelle) en y incluant davantage d'ouvertures; de prévoir des garde-corps avec une esthétique plus moderne en acier thermolaqué; de créer un portail de sécurité sur la zone d'accès dans le même style que les garde-corps;
  - l'ensemble de la façade arrière sera réalisée en crépis clair similaire à l'existant, les tuiles de toiture seront de teinte noire et d'un modèle similaire à l'existant, la lucarne sera réalisée en Zinc, tous les nouveaux châssis, ainsi que les garde-corps seront en aluminium de teinte foncée, le soubassement du bâtiment qui assied le bâtiment (escalier et R-1) sera conservé en pierre;
  - La grille à l'alignement permet de conserver la transparence de l'alignement tout en garantissant une sécurité. La hauteur est de 1,80 mètre;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11,1° du CoBAT (dérogation à un ppas) et application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :

- le projet déroge à l'article 1.1 du PPAS - Destination (extension de volume) « *Ces zones sont affectées exclusivement aux habitations [...] Les bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté* ». L'ambassade était déjà présente avant l'élaboration du plan et qu'il est donc possible de la transformer, de l'améliorer ou de la préserver sans que son volume soit augmenté;
- le projet déroge à l'article 1.1 du PPAS par la création de deux éléments de volume, pour la création d'un escalier colimaçon extérieur. L'implantation de cet escalier permet de créer un accès de service indépendant de l'entrée principale pour permettre aux employés et à l'ambassadeur d'accéder aux bureaux sans passer par l'entrée principale; un accès indépendant au logement accessoire permettant de fermer et sécuriser l'ambassade quand le logement est occupé. Une évacuation de secours sera toujours possible entre le logement et l'ambassade en cas de besoin. L'entrée du

logement se fera directement au 2ème étage, via l'escalier et la création d'une lucarne en façade arrière. Cet escalier permet donc à l'ambassade à la fois de desservir le logement accessoire situé sous-toiture sans interférer avec les activités liées à l'ambassade et de se rendre aux étages sans devoir passer par le hall principal. Cet escalier sera réalisé en métal, de teinte foncée. Cette entrée permet de garder l'ambassade entièrement sécurisée lorsque le logement est occupé durant le week-end et que ce logement accessoire peut donc fonctionner en toute indépendance. Cet escalier extérieur n'est pas visible depuis l'espace public et permet une meilleure utilisation des lieux en matière de circulation, cette dérogation est acceptable pour l'escalier extérieur;

- la demande déroge au même article par la création d'un rangement extérieur en façade arrière pour assurer le bon fonctionnement de la salle de conférence située au rez-de-chaussée (nécessaire au stockage des chaises, tables, etc.). Il s'agit d'une petite extension uniquement au rez-de-chaussée, créant un petit espace de rangement (8 m<sup>2</sup>) placé contre la façade arrière, sous les balcons, non visible depuis l'espace public. La dérogation à l'article 1.1 est accordée pour l'extension « rangement » en façade arrière;
- le projet déroge également à l'article 11.1 du PPAS (portail et grilles sur la zone d'accès) en ce que « *l'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive* ». Cette prescription est respectée sur la moitié de l'alignement de la parcelle (situation existante), cela correspond à la zone de jardin, où l'alignement est marqué d'une haie vive. Le projet prévoit de conserver cette zone à l'identique. Au niveau des zones d'accès (entrée et rampe de garage), l'alignement est actuellement marqué par un simple muret bas. Pour améliorer le niveau de sécurité de l'ambassade, celle-ci souhaiterait déroger au PPAS et installer une grille et un portail de sécurité à cet endroit? Cette demande de dérogation fait suite à des intrusions ou tentatives d'intrusion et l'objectif est de sécuriser la propriété de l'ambassade sans supprimer la transparence visuelle. Cette transparence paraît primordiale, d'une part pour garder un contrôle visuel depuis l'entrée vers la rue, d'autre part pour maintenir la fonction d'accueil de l'ambassade. La grille et le portail proposés seront travaillés avec des barreaux verticaux d'inclinaison variée, suivant le même style que les garde-corps. La hauteur prévue est de 1m80 depuis le sol, afin de rester dans les hauteurs règlementaires demandées par le PPAS pour les clôtures mitoyennes. La fonction d'ambassade nécessitant certaines mesures de sécurisation ainsi que la transparence de la grille et du portail proposés à la place des haies préconisées dans le PPAS, la dérogation est acceptable;

Vu que le projet a été soumis à l'analyse d'AccessAndGo en matière du respect des Titres IV et VII du RRU relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Cette analyse a déterminé que le projet est non conforme aux prescriptions du RRU et que par conséquent, les plans doivent être revus à l'aune des remarques suivantes :

- La porte d'entrée principale doit permettre un accès de plain pied (la marche doit être compensée par une rampe conforme) et elle doit être élargie pour offrir un libre passage de 95 cm;
- La rampe extérieure, si elle ne peut être adaptée en %, doit être remplacée par une plateforme élévatrice extérieure;
- La porte de la toilette PMR doit être élargie de façon à atteindre 85 cm de passage libre (feuille de porte 93 cm);

Considérant que l'avis du SIAMU a été sollicité et que cet avis est favorable moyennant le respect de 14 conditions;

Considérant qu'en matière d'interventions sur l'enveloppe extérieure du bâtiment, le projet prévoit le remplacement du recouvrement de toiture avec maintien de la charpente existante, remplacement d'anciens vélux par de nouveaux aux dimensions proches des anciens, ajout de 3 nouveaux vélux installés pour améliorer l'apport de lumière dans les bureaux (au R+2 et R+1) et création d'une lucarne en façade arrière, permettant l'accès au logement accessoire situé au deuxième étage dans les combles via l'escalier extérieur, invisible depuis la rue. Les tuiles en terre cuite de couleur rouge sont remplacées par des tuiles de teinte foncée, ce qui s'intègre et s'harmonise avec les toitures des bâtiments avoisinants. Les châssis sont remplacés car les châssis actuels sont vétustes et peu isolants, contenant de l'amiante, par des nouveaux châssis en aluminium de teinte foncée, similaire à la toiture. Le remplacement des châssis est parfaitement autorisable et le remplacement des châssis métalliques anciens par de nouveaux châssis métalliques plus performants au niveau énergétique l'est également;

Considérant que le projet prévoit la suppression des balcons filants afin d'isoler la façade par l'extérieur, les balcons créant de grands ponts thermiques;



Considérant que le projet prévoit de réaliser un enduit lisse sur isolant au rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages, incluant la démolition des terrasses et des ressauts en briques du rez-de-chaussée (teinte claire);  
Considérant que le projet prévoit de retravailler le pignon donnant sur la rue Ptolémée (pratiquement aveugle à l'heure actuelle) en y incluant davantage d'ouvertures. Les ouvertures de la façade arrière sont également modifiées et que l'ensemble de la façade arrière sera réalisée en crépis clair similaire à l'existant ;

Considérant que le soubassement du bâtiment qui assied le bâtiment (escalier et R-1) sera conservé en moellons de pierre mais uniquement en partie inférieure. Le travail sur les ouvertures dans le pignon avant et la suppression de certaines baies en façade arrière est envisageable;

Considérant que, de manière générale, le projet tel que présenté ne nuit pas au bon aménagement des lieux sauf en ce qui concerne les façades extérieures et l'accès PMR qu'il y a lieu de retravailler;

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

- Se conformer à l'avis AccessAndGo du 17/06/2020 en matière d'accès PMR et modifier les plans en conséquence;
- Se conformer à l'avis SIAMU du 20/06/2020;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'accès au PMR doit être optimisé;

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 21/10/2020**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-45459-2020**

**Demandeur : A.C.P. Marlow 4-5 - Association des copropriétaires c/o Madame Laura Lequeux**

**Situation : Square Georges Marlow, 5**

**Objet : rénover le pignon d'un immeuble de logements, pose d'une isolation, avec enduit de finition de ton gris-beige, restitution des zones de maçonneries par des plaquettes de briques en terre cuite, et fermeture des fausses fenêtres par de la brique de parement**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45459-2020 introduite, en date du 10/08/2020, par l'A.C.P. Marlow 4-5 - Association des copropriétaires c/o Madame Laura Lequeux;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover le pignon d'un immeuble de logements, par la pose d'une isolation avec enduit de finition de ton gris-beige, par la restitution des zones de maçonneries par des plaquettes de briques en terre cuite, et par la fermeture des fausses fenêtres par de la brique de parement, sur le bien sis square Georges Marlow, 5;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

- 10/08/2020 : dépôt de la demande;
- +1j (25/09/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
- 28/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 21/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande est implanté à l'angle du Square Georges Marlow et de l'avenue Wolvendael, entre le bâtiment du commissariat de Police et le parking d'une grande surface commerciale;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit rez-de-chaussée/bel étage + 6 avec toiture plate. Il compte déjà plusieurs installations techniques de télécommunication;
- L'immeuble présente un important pignon en état de délabrement avancé le long du parking de la grande surface commerciale voisine;

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

- La demande propose la rénovation et l'isolation du pignon latéral par la pose d'une isolation thermique et d'un nouveau revêtement de façade sur un mur mitoyen;
  - Situation actuelle :
    - Composition de la façade - Le mur mitoyen présente les caractéristiques suivantes :
      - Une petite partie verticale en briques de parement de teinte rouge;

- Une grande partie cimentée, peinte en blanc;
- Des fausses fenêtres composées d'un cadre en béton, d'une partie supérieure vitrée (vitrage armé), d'un remplissage des allèges au moyen de panneaux en amiante-ciment - type « Glasal » - de couleur teinte bleue;
- Les remplissages sont retenus au moyen d'un mortier à base de ciment;
- Etat actuel :
  - L'état général des fausses fenêtres est alarmant. Les éléments qui composent ces fausses fenêtres sont vétustes et l'ensemble présente beaucoup de risques pour les utilisateurs du parking;
- Situation projetée : principe de rénovation - Le projet vise la pose d'une isolation thermique avec revêtement de façade :
  - EPS 32 avec plaquettes de briques en terre cuite :
    - Les panneaux isolants sont en mousse en polyuréthane, avec des briques de qualité du coloris identique aux briques de la façade principale et le retour latéral;
    - L'épaisseur d'isolation peut varier entre 4 cm et 14 cm. L'épaisseur des plaquettes de parement est de 2 cm;
  - Briques de parement
    - Après démontage intégral des fausses fenêtres ces zones seront pourvues d'un nouveau revêtement en plaquettes de parement rouges, de même teinte, de même aspect et de même format que les briques existantes de la partie en maçonnerie de parement;

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

- Le projet propose une rénovation respectueuse des caractéristiques patrimoniales de l'immeuble, du pignon latéral;
- Le propriétaire du parking voisin a marqué son accord sur le projet;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
  - Le projet propose une rénovation qualitative et durable de cet important pignon visible dans les perspectives du square et de l'avenue Brugmann;
  - La rénovation maintient les options du calepinage actuel afin d'en limiter l'impact en matière de surface;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Le pignon latéral est actuellement en rupture avec l'ensemble de la façade principale et le projet propose des matériaux plus qualitatifs de sorte à tendre vers une meilleure intégration;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et sans condition de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 21/10/2020**  
**objet n° 04**

**Dossier PL/273/bis - Enquête n° 239/19**

**Demandeur : A.S.B.L. Habitat & Humanisme Development Belgium c/o Monsieur Louis de Beauvoir**

**Situation : Rue Baron Guillaume Van Hamme 11**

**Objet : Modifier le permis de lotir du 23/06/1980 afin de créer un immeuble à appartements, régulariser la situation actuelle**

**AVIS**

La Commission de Concertation reporte son avis à la séance du 18/11/20.

Le demandeur est invité à fournir les documents suivants en 5 exemplaires pour le 9/11/20 maximum :

- Prescriptions du permis de lotir modifiées en fonction des exigences du CoBAT reprenant notamment l'emprise au sol, le gabarit maximum, les matériaux, le nombre de logements, ...
- Plan de permis de lotir modifié (traduction graphique des prescriptions littérales modifiées).

**Avis reporté**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 21/10/2020**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-45204-2020 - Avis de la Commission de concertation**  
**Demandeur : Messieurs Patrick Dewergifosse - Martin Inghels**  
**Situation : Chaussée de Saint-Job 619 - 621**  
**Objet : construire 2 immeubles comportant chacun 2 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45204-2020 introduite, en date du 26/02/2020, par Messieurs Patrick Dewergifosse - Martin Inghels;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire 2 immeubles comportant chacun 2 logements sur le bien sis chaussée de Saint-Job 619 - 621;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 9 – Quartier Wansijn, ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 20/05/1954, et s'y conforme;

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg – Arrêté de classement du 27/05/2004;

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

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

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

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

- La rive de l'ilot est déjà bâtie par des constructions en ordre fermé et la parcelle constitue une des dernières ouvertures favorisant les couloirs verts;
- Après analyse des infos envoyées nous sommes d'avis que le projet ne risque pas d'avoir des incidences significatives sur la zone Natura 2000 avoisinante. Une évaluation appropriée des incidences de ce projet ne semble donc pas nécessaire;
- Vu la proximité de la zone protégée les principes suivants sont à prendre en considération :
  - Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;
  - Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;
  - Renforcer la connectivité écologique par le maintien d'un aménagement végétalisé des abords;
  - Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives([http://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/IF\\_2017\\_LIST\\_EspecesVegetales\\_indigenes\\_conseillees\\_fr](http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr));
  - Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la (petite) faune;
  - Intégrer des aménagements favorables aux espèces liées au bâti <https://environnement.brussels/news/batimentset-biodiversite-des-fiches-pour-agir-concretement-dans-vos-batiments>;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

26/02/2020 : dépôt de la demande;

09/04/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/04/2020: réception des compléments;

18/05/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/08/2020: réception des compléments;

04/08/2020 +1j (19/09/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Vivaqua;

21/10/2020 : présentation de la demande à la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

○ l'avis du Service Voirie sollicité en date du 17/09/2020 et émis le 19/10/2020 - pas de conditions de modifications;

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

○ l'avis de Vivaqua sollicité en date du 17/09/2020 et émis le 05/10/2020;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/09/2020;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Les parcelles non bâties cadastrées n°183Z3 et n°183Y3 sur lesquelles porte la demande forment l'angle de la chaussée de Saint-Job et de l'avenue Dolez, face au site classé du Kauwberg;
- Le bâti environnant est relativement cohérent et implanté en ordre fermé;
- La parcelle comporte 3 arbres à haute tige;
- Les abords permettent l'aménagement d'une zone de recul et une poche de parking public est localisée à proximité directe du projet;

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

- La construction d'un ensemble de 2 immeubles mitoyens comprenant chacun 2 logements;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs d'urbanisation du PPAS n° 9 et referme l'îlot dont l'intérieur est verdurisé (jardins privés);
- La construction d'un ensemble de logements s'inscrit dans le développement d'habitat de cette parcelle à front de la chaussée de Saint-Job;

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

○ en matière de programme :

- le projet propose un ensemble de 4 logements de 1 et 2 chambres à coucher, mais relativement introvertis et peu orientés vers les espaces paysagers extérieurs;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- les 2 immeubles mitoyens projetés sont implantés à l'alignement des façades principales des constructions voisines, ce qui laisse apparaître des zones de recul recevant des aménagements paysagers;
- les nouvelles constructions s'implantent dans le respect des volumétries voisines, à savoir rez-de-chaussée + 2 + toitures à versants;
- les gabarits présentent une typologie épurée, mais nécessitant davantage d'identité architecturale, d'accentuation de verticalité, d'un meilleur équilibre des pleins et des vides, au vu notamment du positionnement stratégique de la parcelle à l'angle de 2 voiries;

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

- la construction des deux immeubles nécessite l'abattage de plusieurs arbres à haute tige, et d'une importante haie à l'alignement, supprimant de ce fait un « bouchon vert » et une ouverture de l'îlot à proximité de la zone protégée;
- l'implantation des nouvelles constructions dégage des zones de recul paysagères, formant une mosaïque et non d'un seul tenant;

- les plans ne font pas apparaître les aménagements paysagers des jardins arrières, devant permettre la plantation d'arbres de taille et essence adaptées aux parcelles, et en compensation des abattages;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet propose l'aménagement de deux garages privés pour les 4 logements, et des locaux pour vélos et poussettes au sein de chaque immeuble;
  - le site est proche de l'arrêt « Wansijn » des lignes de bus 37 et 60 de la STIB ainsi que de la halte SNCB de Saint-Job (moins de 500 mètres), également desservie par la ligne de tram 92 de la STIB;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet s'inscrit dans le respect des objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - Le projet présente une implantation stratégique dans les perspectives du site classé que représente la zone Natura 2000 du Kauwberg;
  - La construction présente une typologie d'habitat unifamilial alors qu'elle abrite 4 logements, ce qui génère un développement d'accès importants, pour des logements ne bénéficiant pas d'accès directs aux jardins privés;
  - Les gabarits présentent une typologie épurée, mais nécessitant davantage d'identité architecturale, d'accentuation de verticalité, d'un meilleur équilibre des pleins et des vides, au vu notamment du positionnement stratégique de la parcelle à l'angle de 2 voiries;
  - La rive de l'îlot dans laquelle s'insère la demande est déjà bâtie par des constructions en ordre fermé et la parcelle constitue une des dernières ouvertures favorisant les couloirs verts;

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

- proposer un projet dont les espaces de vie seraient davantage liés avec les jardins ou espaces paysagers de la zone de recul;
- améliorer la nomenclature des façades avant et arrière afin de leur conférer davantage d'identité architecturale, d'accentuation de verticalité, d'un meilleur équilibre des pleins et des vides, de compositions d'accès extérieurs en creux ou en terrasses, au vu notamment du positionnement stratégique de la parcelle à l'angle de 2 voiries;
- améliorer les qualités paysagères de la zone de recul en proposant des espaces plantés qualitatifs d'un seul tenant et réduisant les surfaces dédiées aux circulations;
- présenter les plans d'aménagements paysagers des jardins en y prévoyant la plantation de 2 arbres à moyenne tige d'essence indigène;
- prendre en considération les directives de Bruxelles-Environnement en ce qui concerne la proximité du projet avec la Zone Natura 2000;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 21/10/2020**  
**Objet n°06**

**Dossier PL/194/bis - Enquête n° 240/19**

**Demandeur : Monsieur Rahim SAMII**

**Situation : Avenue Hamoir 77**

**Objet : abroger le permis de lotir n° 194 du 12 décembre 1969**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL 194 bis introduite, en date du 18/11/2019, auprès de Urban par Monsieur Rahim SAMII;

Vu que la demande vise à abroger le permis de lotir n°194 octroyé par la Députation Permanente du 12 décembre 1969 dont deux des trois lots appartiennent à Mme Pauline Simon, demanderesse de la présente demande;

Vu que le plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS n°50 HAMOIR-OBSERVATOIRE du 27/05/1999;

Considérant que la demande concerne l'entièreté du permis de lotir;

Considérant que la demande porte sur un lotissement comportant trois lots, cadastrés section C n°217/F/20, n°217/B/20 et n°217/E/20;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/09/2020 au 28/09/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu que 2 lettres de soutien ont été envoyées hors délai;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : report des délais en raison de la situation sanitaire Covid 19;

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

18/11/2019 : dépôt de la demande;

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

21/02/2020 : demande d'avis au collège des Bourgmestre et échevins;

Report de l'enquête publique en raison de la situation sanitaire Covid 19;

14/09/2020 au 28/09/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Hamoir est à sens unique et le stationnement y est autorisé sur les accotements;
- Le bâti environnant est hétéroclite, composé d'immeubles à appartements R+2+T ou R+3+T et de villas unifamiliales de faible gabarit;
- Des 3 parcelles concernées par le permis de lotir, deux sont bâties, dont :
  - une première (lot 1 - cadastré n°217F20) à front de l'avenue (parcelle avant – maison sise au n°73);



- la seconde (lot 3 - cadastré n°217E20) étant une parcelle de fond avec chemin d'accès longeant la limite nord du lotissement – maison sise au n°77);
- La parcelle centrale (lot 2 - cadastré n°217B20, avec chemin d'accès longeant la limite sud du lotissement) est aménagée en jardin dégagé et comporte une piscine ainsi que quelques arbres le long de sa limite sud;
- La parcelle avant (immeuble n°73) est bâtie d'un immeuble R+2+T;
- La maison de droite (n°67) est bâtie sur une parcelle étroite et présente un gabarit R+T;
- La maison de gauche (n°79) de gabarit R+1+T est implantée sur une large parcelle;
- Le couvert végétal (arbres et arbustes) est présent entre les lots 1 et 2 et en bordure de parcelle;
- Le relief est très marqué: le terrain présente une forte différence de niveau entre le lot 1 et les deux autres lots, en pente ascendante vers le fond;
- Les terrains situés en fond de parcelle sont bâtis de villas unifamiliales;

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

- L'abrogation du permis de lotir en entier a été choisie plutôt que la réunion des deux lots appartenant à la demanderesse afin de pouvoir aménager les deux lots sans la limite factice qui les sépare actuellement;
- Ces lots ont été mis en œuvre : une maison a été construite sur le lot 1 à front de l'avenue, une autre en fond de parcelle sur le lot 3 et une piscine a été construite sur le lot 2, en lien avec le lot de fond;
- Le permis de lotir date de 1969;
- La commune d'Uccle a adopté par la suite un plan particulier d'affectation du sol n°50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE, qui a été approuvé par arrêté du Gouvernement du 27/05/1999;
- Actuellement, les droits issus du permis de lotir prévalent sur les objectifs et dispositions du plan particulier d'affectation du sol;

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

Considérant que les prescriptions du permis de lotir sont les suivantes :

*(i) Destination :*

*Exclusivement réservée à l'habitation.*

*(ii) Implantation :*

*a) Largeur des lots, zone latérale et zone recul : suivant indications du plan de lotissement.*

*b) Superficie bâtie des constructions :*

*Lot 1 : 1/4 maximum de la superficie de la parcelle*

*Lot 2 : 1/6 maximum de la superficie de la parcelle*

*Lot 3 : 1/8 maximum de la superficie de la parcelle*

*c) Profondeur des constructions :*

*Lot 1 : minimum 15.00 m maximum 20.00 m*

*Lots 2 et 3 : implantation libre conforme au règlement général des bâtisses.*

*(iii) Gabarit :*

*Le gabarit est fixé par rapport au niveau du trottoir pris à l'alignement dans l'axe de la façade.*

*Lot 1 : 9,50 m maximum sous corniche plus 1 étage dans la toiture*

*Lots 2 et 3 : application du règlement général des bâtisses.*

*Toitures :*

*a) Type : à versants inclinés à 35° minimum et 50° maximum.*

*Les toitures plates et à la Mansard sont autorisées.*

*b) Matériaux : tuiles, ardoises naturelles ou artificielles pour les toitures à versants.*

*Asphalte pour les toitures plates.*

*(iv) Matériaux de parement pour toutes les façades :*

*a) Briques de parement rugueuses ou briques peintes.*

*b) Pierres blanches et bleues (naturelles ou artificielles).*

*c) Les grès et les schistes.*

*(v) Zone de recul :*

*a) 1/3 au moins de la surface de la zone de recul sera planté.*

*b) Publicité interdite.*

*(vi) Accès aux garages :*

*Les garages enterrés sous le niveau du trottoir sont défendus.*

*(vii) Avant-corps et terrasses :*

*Ils pourront s'étendre en largeur sur les 2/3 des façades principale, latérales ou arrière. Leur saillie ne pourra dépasser 0.60 m l'alignement des constructions.*

*(viii) Clôtures :*

*Les zones de recul seront clôturées à front de la voirie publique et sur les limites mitoyennes, sauf entre M et N*

*Soit : a) par une haie vive de 0.80 m de hauteur en retrait de 0.30 m sur l'alignement,*

*Soit : b) par un muret de 0.30 à 0.80 de hauteur.*

*(ix) Cours et jardins :*

*Exclusivement réservé à l'établissement de cours et jardins.*

*Aucune construction ou appentis ne seront tolérés.*

*(x) Clôtures des jardins :*

*En haies vives sur pieux en fer ou en béton;*

Considérant que les prescriptions du PPAS déterminent que le lot 1 est situé en zone d'habitat en ordre ouvert principal et les lots 2 et 3 sont situés en zone d'habitat en ordre ouvert secondaire;

Considérant que les prescriptions du PPAS en zone d'habitat en ordre ouvert secondaire sont les suivantes :

*a) 1.0 Zone d'habitat en ordre ouvert (principale)*

*Est la zone normale de construction avec accès direct à la voirie et dans laquelle une des façades de l'immeuble est implantée en recul de l'alignement à la rue.*

*1.1 Destination*

*Ces zones sont affectées exclusivement aux habitations en ordre ouvert dans la verdure et dont la densité moyenne ne dépasse pas 33 logements à l'hectare.*

*Toute autre affectation y est interdite, excepté une activité professionnelle de l'occupant (par ex : une profession libérale) et à condition de ne pas dépasser 60 m<sup>2</sup> de plancher par logement.*

*L'augmentation de cette superficie ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction résidentielle et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité (cf art 0.10).*

*Les bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.*

*1.2 Densité*

*Pour les constructions à front de voirie :*

*- Un (1) logement par 3 ares de terrain;*

*- Il est autorisé maximum cinq (5) logements par volume construit du type villa à appartements (copropriété en structure verticale) ou par unité de logements individuels groupés et formant un ensemble architectural (copropriété en structure horizontale);*

*- Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0.50.*

*1.3 Implantation*

*L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par;*

*- Un recul avant de l'alignement de minimum 5 m;*

*- Un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3 m avec  $L = H/2$  ( $L = 3m$  minimum –  $H$  : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne. Dans le cas où la façade est surmontée d'un pignon, la hauteur  $H$  se calcule de la façon suivante : la hauteur sous corniche la plus élevée de la façade avant ou arrière plus la moitié de la hauteur du pignon –  $H + \frac{1}{2} h$  pignon)*

*Aucune saillie n'est autorisée dans la zone latérale de 3 m.*

*- Un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8 m avec  $L = 2 H$  ( $L : 8 m$  minimum –  $H$  : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite de fond).*

*Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée :*

*- Hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OS = 20%);*

*- En sous-sol à 1/4 de la superficie nette de la parcelle (OSS = 25%).*

*Pour les constructions souterraines, un recul des limites parcellaires de minimum 2,50 m doit être observé.*

*1.4 Gabarit*

*La hauteur maximale est de deux (2) étages sur rez-de-chaussée, soit trois (3) niveaux ou une hauteur de 10.50 m maximum.*

*Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut dépasser 10,50 m en aucun point, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol.*

*Les parties du bâtiment qui présentent en façade une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70 et 90°, interviennent dans le calcul de la hauteur (par ex : toit Mansart).*

#### **1.5 Toitures**

*D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants.*

*Cependant, à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin.*

*L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 50°.*

*Les volumes sous toiture ne peuvent contenir qu'un seul niveau et pour le bon aménagement des combles habitables, des lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables.*

*Les lucarnes sont autorisées pour autant que leur largeur additionnée ne soit pas supérieure à 2/3 de la largeur de la façade correspondante et que l'espace entre les lucarnes ainsi qu'à la limite latérale de la toiture, est de minimum 1 mètre.*

*Les terrasses y sont également autorisées, pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4 m maximum par terrasse.*

#### **1.6 Aspects et matériaux**

*Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. Les toits seront en matériaux naturels ou artificiels, de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins.*

#### **1.7 Constructions mitoyennes**

*Pour les constructions jumelées existantes ou à accoler à un pignon mitoyen en attente, les prescriptions des articles 1.1 à 1.6 sont d'application, excepté la prescription concernant le rapport plancher/sol maximum de l'art. 1.2. et les dispositions concernant l'occupation du sol de l'art. 1.3 'Implantation'. Cet article est complété par : le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15 m et la zone d'annexe à 3 m.*

*Toutefois, le décrochement entre les façades arrière des maisons contigües, n'excédera pas 3 m de profondeur.*

*Pour le bon aménagement des lieux, des volumes de liaison peuvent être autorisés dans les zones latérales des villas jumelées ou d'about de groupe. Dans cette zone de raccord, les constructions ne sont admissibles que sur un seul niveau et à destination principale de garage.*

*Les dispositions de l'article 1.4 'Gabarit' et 1.5 'Toitures', restent d'application en ce qui concerne le gabarit maximum.*

*Cependant les constructions contigües se raccorderont exactement sur un même profil mitoyen commun, tant pour les corniches que pour les toitures et les cheminées, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan.*

#### **b) 2.0 Zone d'habitat en ordre ouvert (secondaire)**

*Est la seconde zone de constructions sur lots de fond à l'intérieur de l'îlot ou implantées au-delà de 40m à l'alignement à rue.*

##### **2.1 Destination**

*Ces zones sont affectées exclusivement aux habitations en ordre ouvert dans la verdure et dont la densité moyenne ne dépasse pas 20 logements à l'hectare. Toute autre affectation y est interdite, excepté une activité professionnelle de l'occupant (par ex : une profession libérale) et à condition de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> de plancher par logement).*

*L'augmentation de cette superficie ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction résidentielle et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité (cf. art 0.10).*

##### **2.2 Densité**

*Pour les constructions à l'intérieur de l'îlot en seconde zone :*

*- un (1) logement par 5 ares de terrain;*

- il est autorisé maximum quatre (4) logements par volume construit du type villa à appartements (copropriété en structure verticale) ou par unité de logements individuels groupés et formant un ensemble architectural (copropriété en structure horizontale);
- le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,40.

### 2.3 Implantation

Les constructions doivent être implantées avec un recul de minimum 40 m par rapport à l'alignement à rue.

L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite parcellaire tracée à une distance de 10 m de celle-ci.

Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée :

- hors sol, à 1/6 de la superficie du terrain à considérer comme intérieur d'îlot, chemin d'accès à rue non compris (OS = 16,66%);
- en sous-sol, à 1/5 de la superficie de terrain retenue pour le taux d'emprise hors sol (OSS = 20%).

Pour les constructions souterraines ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites mitoyennes de minimum 5 m doit être observé.

### 2.4 Gabarit

La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7 m maximum.

Cette hauteur est mesurée du pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7 m en aucun point, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol.

La forme de la toiture est libre. Cependant, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles.

Cette prescription vise toutes les parties de la bâtisse, y compris la toiture et éléments importants en saillie.

### 2.5 Toitures

Idem 1.5

### 2.6 Aspects et matériaux

Idem 1.6;

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

- Vu que la demande n'est pas accompagnée d'un programme sur les parcelles concernées ;
- Que le PPAS permet une plus grande densité, dans une configuration longiligne;
- Vu les explications données en séance et le projet de démolir la maison n°77 pour construire une seule maison unifamiliale avec piscine extérieure sur le terrain (ancien lots 2 et 3);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - le PPAS est un outil de planification qu'il conviendra toujours de confronter au principe de bon aménagement des lieux ainsi qu'aux lignes directrices adoptées par la région et la commune en matière d'aménagement des parcelles de fond, lors de l'instruction d'éventuelles futures demandes de permis d'urbanisme;
  - les prescriptions générales du PRAS sont également d'application;

Considérant, de ce qui précède, que la demande d'abrogation de ce permis de lotir n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

Considérant que le quartier est bâti essentiellement de villas unifamiliales en cœur d'îlot;

Vu que la demanderesse a fourni la preuve qu'elle a avisé les propriétaires des autres lots de son intention d'introduire une demande d'abrogation du présent permis de lotir;

Vu qu'aucun des propriétaires des autres lots n'a fait savoir son opposition à cette demande;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et sans condition de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 21 octobre 2020**  
**Objet n°07**

**Dossier 16-45370-2020 - Enquête n° 232/2020**

**Demandeur : S.A. D.G.P.R. INVEST c/o Monsieur Patrick Grauwels**

**Situation : Avenue des Châtelets 28C**

**Objet : construire un pavillon indépendant supplémentaire sur la parcelle**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure en vue d'une analyse des aspects juridiques des éléments essentiels du Permis de Lotir.