

Séance du 18 novembre 2020 / Zitting van 18 november 2020  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.416-2020  
Situation : Rue Jean-Baptiste Labarre 28  
Demandeur : Monsieur Jean-Christophe BELPAIRE  
(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.207§3 et 333 du CoBAT)  
(Bien situé dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1<sup>er</sup> du CoBAT)

---

- 2) 260/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.423-2020  
Situation : Chaussée de Waterloo 1488  
Demandeur : Monsieur Benoît KOCH  
(Modifier le volume d'un appartement situé en fond de parcelle comprenant le changement d'affectation d'un atelier mécanique en logement, la création d'un jardin en fond de parcelle suite à la démolition d'une verrière, la transformation des caves existantes du bâtiment)
- 3) 254/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.328-2020  
Situation : Ancien Dieweg 13  
Demandeur : M. et Mme Olivier SMETS et Christel VANCAMPENHOUT  
(Rehausser une habitation uni-familiale pour aménager une suite parentale et isoler les façades avant et arrière du volume à rue, ainsi que les pignons visibles depuis l'espace public)
- 4) 259/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.375-2020  
Situation : Chaussée de Waterloo 1037  
Demandeur : Monsieur Jürgen KÖPPEN  
(Changer l'affectation du commerce en profession libérale et le rendre attenant au logement du rez-de-chaussée)
- 5) 258/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.383-2020  
Situation : Vallon d'Ohain 11  
Demandeur : Monsieur Matthieu BOCQUET  
(Transformer une villa 4 façades)
- 6) 257/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.154-2020  
Situation : Rue du Doyenné 46  
Demandeur : Monsieur Emmanuel CROOIJ  
(Mettre en conformité la fermeture des balcons, agrandir un appartement au niveau des combles et rénover entièrement un immeuble de rapport existant de 3 logements)
- 7) 255/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.287-2020  
Situation : Chaussée de Waterloo 875  
Demandeur : Monsieur Artur AZIZYAN  
(Agrandir et transformer une maison uni-familiale en un immeuble de rapport)
- 8) 256/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.341-2020  
Situation : Avenue Dolez 231-235  
Demandeur : Monsieur et Madame Diego FORMATO et Aurélie CRESTIN  
(Démolir des annexes sur les parcelles du n°231 et du n°235 et reconstruire un volume d'annexe sur la parcelle du n°231, en intérieur d'îlot pour un cabinet de logopédie et un garage pour deux véhicules)

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 18/11/2020**  
**Objet n°01**

**Dossier 16-45416-2020**

**Demandeur : Monsieur Jean-Christophe Belpaire**

**Situation : Rue Jean-Baptiste Labarre, 28**

**Objet : remplacer les châssis en façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45416-2020 introduite, en date du 22/07/2020, par Monsieur Jean-Christophe Belpaire;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les châssis en façade avant sur le bien sis rue Jean-Baptiste Labarre, 28;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un site classé (Parc Raspail) - 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 :**

22/07/2020 : dépôt de la demande;

07/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

18/11/2020 : 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 mixte, comprenant des logements, quelques entreprises ou des équipements et des commerces plus bas, le long de la chaussée d'Alseberg;
- Dans ce quartier, la rue Jean-Baptiste Labarre est à sens unique de circulation, en direction de la chaussée;
- La maison sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de cinq maisons anciennes qui sont reprises à l'inventaire du patrimoine immobilier en raison de leur date de construction (ou du permis d'urbanisme qui l'a autorisée);
- Il en va de même sur l'autre rive de la rue où 8 maisons du front bâti, mitoyennes et en bon état d'entretien, attestent de l'urbanisation du quartier;
- La façade avant comporte un cimentage de teinte blanc et nécessite un nettoyage;
- Les menuiseries sont en bois de teinte bleu foncé et comportent des typologies patrimoniales au niveau des divisions au sein des impostes;
- La porte d'entrée a été remplacée, sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable mais dans le respect de la typologie de la façade;
- La maison mitoyenne de gauche, n°26, comporte les mêmes typologies et est également reprise à l'inventaire;
- La maison mitoyenne de droite, n°30 est plus récente et ne comporte aucun élément patrimonial, hormis les divisions de châssis et sa porte d'entrée;

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

- Le programme prévoit le remplacement des 5 châssis de la façade avant par des nouvelles menuiseries en PVC texturé bois de teinte bleue, avec suppression des divisions au niveau des impostes;

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

- La demande constitue un appauvrissement de la qualité architecturale de la façade;
- Le caractère patrimonial de la façade pouvant aisément être préservé tant au niveau du matériau que des divisions des châssis, la demande ne peut être acceptée telle que proposée;

**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'article 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) et l'application de l'article 207,§1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Considérant le tracé du périmètre de protection du site classé du Parc Raspail qui englobe jusque l'immeuble sis au n°20 ainsi que le front bâti de l'autre rive de la rue, une attention toute particulière doit être apportée au niveau de la façade avant, malgré que celle-ci ne se situe pas à proprement parler dans une perspective vers ou depuis le site classé;
  - Le caractère patrimonial est à conserver pour cet ensemble cohérent de 5 maisons;
  - Ces maisons anciennes méritent de privilégier l'usage de matériaux pérennes, et notamment pour les corniches et les châssis, qu'il y a lieu de conserver en bois, à l'instar de ce que l'on trouve dans le front bâti en vis-à-vis;
  - Les divisions des châssis font partie de ces éléments, et il y a lieu de les conserver strictement les divisions au niveau des nouvelles menuiseries;
  - Il y a donc lieu de maintenir du bois pour les nouvelles menuiseries et d'en conserver les divisions d'origine ainsi que la teinte,
  - Le respect de ces conditions revient à exiger un remplacement à l'identique, ce que l'article 21, 8° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale « dispenses » du 13/11/2008 (actes et travaux dits "de minime importance") dispense de l'obtention d'un permis d'urbanisme, la demande telle que proposée n'est pas acceptable;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 18/11/2020**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-45423-2020 - Enquête n° 260/20**

**Demandeur : Monsieur Benoît Koch**

**Situation : Chaussée de Waterloo, 1488**

**Objet : modifier le volume d'un appartement situé en fond de parcelle comprenant le changement d'affectation d'un atelier mécanique en logement, la création d'un jardin en fond de parcelle suite à la démolition d'une verrière, la transformation des caves existantes du bâtiment**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45423-2020 introduite, en date du 24/07/2020, par Monsieur Benoît Koch;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le volume d'un appartement situé en fond de parcelle comprenant le changement d'affectation d'un atelier mécanique en logement, la création d'un jardin en fond de parcelle suite à la démolition d'une verrière ainsi que la transformation des caves existantes du bâtiment sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1488;

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

**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 générale n°0,6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/07/2020 : dépôt de la demande;

08/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

12/10/2020 au 26/10/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/09/2020 et émis le 22/09/2020 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des logements, des équipements et des commerces;
- Les parcelles sont densément bâties avec, souvent, des constructions profondes ou des constructions en second rang, en intérieur d'îlot;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par des lignes de bus du TEC (W et 365) et de De Lijn (136 et 137);
- L'immeuble n°1488 situé à front de chaussée présente un gabarit R+3+T. Son rez-de-chaussée est affecté au commerce et comporte, à gauche, un passage cocher qui donne accès au bâti de second rang;
- La partie située en fond de parcelle, sur laquelle porte la demande, a déjà été transformée suite au permis d'urbanisme n°16-37391-2006;

- Son rez-de-chaussée est toujours affecté à un parking de 4 véhicules pour l'ensemble des logements, ainsi qu'à un atelier automobile pour 5 véhicules. L'étage a quant à lui été transformé en logement avec terrasse, dont l'accès se fait via un escalier depuis la cour;
- La maison de droite (n°1490) a commerce au rez-de-chaussée et un gabarit de R+2 à l'alignement;
- La maison de gauche (n°1486) n'est construite qu'au rez-de-chaussée sur toute la profondeur de la parcelle (dont un volume en verrière à l'alignement), et comporte, pour son tiers central, une rehausse de volume couverte d'une toiture à versants;
- Le couvert végétal est faible, il n'y a pas de jardin, mais une cour qui dessert le bâtiment de fond. Il y a un arbre dans la cour;
- Selon les explications données en séance, le demandeur est propriétaire de toute la parcelle. L'immeuble avant est divisé en 5 appartements (locatif) ;

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

- Le déplacement de l'entrée du logement par le rez-de-chaussée, et la modification de la façade en conséquence;
- L'agrandissement de la cuisine de 1,74 m<sup>2</sup>, avec légère rehausse du mur mitoyen n°1486 de 55 cm sur 1,74 mètre de long;
- La suppression de la verrière, la modification de la baie en façade arrière;
- L'abaissement du mur mitoyen de jardin de 3,20 à 2,80 mètres afin d'apporter plus de lumière aux chambres aménagées au rez-de-chaussée;
- Le maintien du parking commun, mais sans permettre d'y placer encore 4 véhicules (3 emplacements sur le plan dont 2 en enfilade);
- L'aménagement d'un rangement pour 9 vélos dans la cour, le long du mur mitoyen de gauche;

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

- La demande intervient essentiellement en intérieur d'îlot, en améliorant le fond de la parcelle par la création d'un petit jardin;

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

- en matière de programme :
  - au sous-sol de la cour, deux citernes sont transformées en caves;
  - au sous-sol, un accès est créé entre ces nouvelles caves et la cave du bâtiment arrière;
  - au rez-de-chaussée, l'entrée privative comprend un ascenseur et permet un accès direct aux 2 chambres situées à l'arrière;
  - la partie arrière est aménagée en deux chambres bénéficiant du nouveau jardin, salle de bains et vaste dressing;
  - à l'étage, la circulation verticale est modifiée et la cuisine agrandie vers la façade avant;
  - la terrasse arrière est conservée, mais les zones latérales imposées par le respect du code civil sont réduites;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - au rez-de-chaussée, une travée arrière (verrière) est supprimée au profit de la création d'un jardin ;
  - le volume est légèrement agrandi à l'étage en façade avant, entraînant la rehausse du mitoyen de gauche;
  - l'escalier extérieur situé le long du mitoyen de gauche est démonté pour réaliser un local vélos et poubelles;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - au rez-de-chaussée, le nouveau jardin est relativement encaissé sur 2 cotés ;
  - le mur du fond de jardin est abaissé de 50 cm (de 3,30 à 2,80 mètres) pour amener plus de lumière;
  - la cour avant est recouverte de gravier et est occupée en sous-sol par des anciennes citernes à transformer en cave ;
  - un arbre est planté ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la parcelle perd des emplacements de stationnement pour voitures alors qu'elle comprend 5 logements dans l'immeuble avant ;
  - le parking est réduit et ne permet plus que deux fois 2 emplacements en enfilade;
  - selon l'annexe 1, 4 emplacements couverts sont maintenus. Selon le plan, les 4 emplacements ne sont plus accessibles de façon autonome;
  - la cour sert de zone de manœuvre;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il n'y a pas de citerne d'eau de pluie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - des capteurs solaires et photovoltaïques sont posés sur les toitures plates, très visibles depuis les appartements des immeubles situés à front de chaussée;
  - il y a lieu de conserver la partie avant de la toiture plate et d'y aménager une toiture verte;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) qui prescrit « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre* »:

- Le projet réduit l'imperméabilisation de la parcelle en créant un petit jardin;
- Le jardin avant est peu perméable par la présence des caves et le passage carrossable;
- La demande doit être accompagnée d'une plus grande amélioration de l'intérieur d'îlot en supprimant les caves en sous-sol de la cour avant et en agrandissant le jardin arrière;
- L'avancée de la façade avant au 1<sup>er</sup> étage augmente le vis-à-vis avec l'immeuble avant ;
- La toiture plate doit être en partie verdurisée pour améliorer la vue depuis les appartements voisins;

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

- Augmenter la profondeur du jardin arrière d'au moins 2,5 mètres de profondeur, éventuellement réduire la profondeur du garage;
- Renoncer à l'extension avant du 1<sup>er</sup> étage;
- Respecter la situation de droit en restituant les zones latérales de la terrasse de 1,9 mètres de large, dans le respect du code civil;
- Supprimer les caves enterrées de la cour avant au profit de la pleine terre;
- Aménager un accès carrossable et une zone de retournement en gazon renforcé;
- Proposer un aménagement planté du jardin avant;
- Supprimer la mention de la destination « parking » dans la cour (plan du 1<sup>er</sup> étage);
- Indiquer la destination « jardin » dans la cour (plan du rez-de-chaussée);
- Conserver la partie avant de la toiture plate libre de panneaux solaires et y aménager une toiture verte;

Que modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'un duplex peut être conservé;
- d'être accessoires en ce que le rez doit être moins profond au profit du jardin du duplex;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit être accompagnée d'une plus grande perméabilité de la parcelle et d'amélioration de l'intérieur d'îlot;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commission de concertation**  
**Séance du 18/11/2020**  
**Objet n°03**

**Dossier 16-45328-2020 - Enquête n° 254/20**

**Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Smets et Christel Vancampenhout**

**Situation : Ancien Dieweg, 13**

**Objet : rehausser une habitation unifamiliale pour aménager une suite parentale et isoler les façades avant et arrière du volume à rue**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45328-2020 introduite, en date du 19/05/2020, par Monsieur et Madame Olivier Smets et Christel Vancampenhout;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser une habitation unifamiliale pour y aménager une suite parentale et à isoler les façades avant et arrière du volume à rue, ainsi que les pignons visibles depuis l'espace public, sur le bien sis Ancien Dieweg, 13;

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

Vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

**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 :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3, §1 "implantation", en ce que la pose de l'isolant dépasse l'alignement d'environ 15cm;
  - non-respect de l'article n°6, §1, 2° "la toiture", en ce que l'extrémité du faîte de la nouvelle toiture dépasse le profil de la toiture de l'immeuble voisin le plus haut, situé à gauche, au n°15;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/05/2020 : dépôt de la demande;

02/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/08/2020 : réception des compléments;

10/08/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

24/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/10/2020 au 26/10/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du service technique communal consulté du 13/10/2020 :

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

**Câblages / luminaires / caténares fixés sur les façades**

- *Principes généraux :*

- *Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.*
- *Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.*
- *Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).*

- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
- Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.
- **Contacts :**
  - Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.
  - Brutélé / VOO : Rue d'Alsace Lorraine, 28 - 1050 Ixelles, 02/850.96.56, nicolas.papoudaris@staff.voo.be.
  - Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

Quant à la demande :

*Les plans ne renseignent pas la solution proposée à VOO pour la conservation du câble coaxial de télécommunication fixé en façade.*

### **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 se caractérise par un habitat en ordre fermé, composé de maisons mitoyennes et de petits immeubles de logements;
- L'îlot où se situe le bien est un petit îlot de forme oblongue, de dimensions très réduites (à peine 115 mètres de longueur et moins de 40 mètres de profondeur au droit de sa partie la plus profonde), densément construit, présentant peu de jardins, cerné d'un côté par l'Ancien Dieweg et le Dieweg.
- Le bien sur lequel porte la demande se situe dans la partie la plus profonde de l'îlot et est composé à l'avant d'une maison de gabarit réduit (R+1+T) comme la maison voisine de droite et d'un arrière bâtiment, séparé l'un de l'autre par une cour;
- Le bien concerné a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-39280-2009, portant sur « la transformation d'une maison unifamiliale et d'un atelier qui sera intégré dans l'habitation »;
- La nouvelle demande ne fait pas apparaître de différence par rapport au permis d'urbanisme 16-39280-2009; l'architecte affirme dans sa note que les murs d'acrotère de la terrasse en intérieur d'îlot font bien 1.95cm de haut comme prévu dans le permis;
- Le bien concerné est connecté au bâtiment arrière voisin, sis Dieweg 12A, par un escalier menant à une cour de dimensions réduites, faisant partie de la propriété voisine arrière donnant sur le Dieweg, dans laquelle se situe le garage du bien faisant l'objet de la demande;
- La demande ne concerne que la partie avant du bien, à savoir la maison située au n°13 de l'Ancien Dieweg;
- La maison de droite (n°11) est une maison unifamiliale de gabarit similaire au bien faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (n°15) est une maison unifamiliale de gabarit bel étage+1+Toiture à la Mansart. Elle est un peu plus haute et légèrement plus profonde;
- L'Ancien Dieweg est une rue étroite, pentue, à sens unique de circulation, avec seulement une zone de stationnement du côté opposé au bien concerné par la demande;
- Les trottoirs de l'Ancien Dieweg sont très étroits, à l'alignement devant le bien concerné, le trottoir présente des largeurs comprises entre 1,58 m et 1,68 m, diminuées à 1,05 m et 1,14 m de passage libre, par la présence de poteaux en bois, assurant la sécurité des piétons en l'absence de stationnement;
- En 2010, le logement a été rénové à l'arrière ;

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

- La rehausse des façades et de la toiture, ainsi que l'isolation des deux façades, uniquement du bâtiment avant, situé à l'alignement de l'Ancien Dieweg;
- Après les travaux d'isolation de la façade avant, ses dimensions seront encore réduites de l'épaisseur de l'isolant (environ 8 cm, déduction faite de l'enduit existant supprimé), en son point le plus réduit le trottoir présentera donc seulement 97cm de passage libre, ce qui est peu mais suffisant pour le passage d'une personne avec poussette, ou d'une chaise roulante;



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

- La rehausse des façades avant et arrière, qui viennent s'aligner avec les façades de la plus haute maison voisine, située au n°15;
- La création de 2 nouvelles fenêtres, alignées sur celles existantes au 1<sup>er</sup> étage, en façade à rue;
- La rehausse du profil de la toiture, qui vient s'aligner avec la corniche de la toiture voisine la plus haute (n°15) et son versant arrière de toiture;
- Le faite dépasse légèrement la hauteur de la toiture la plus haute;
- La création d'une lucarne en façade arrière, rampante dans le nouveau pan de la toiture;
- La création d'une nouvelle chambre parentale, d'un dressing séparé et d'une salle de douche supplémentaire, sous les combles à la place de la chambre n°3;
- L'isolation des 2 façades et des héberges des pignons visibles depuis l'espace public avec un isolant de 12cm d'épaisseur enduit d'un crépi de ton gris;
- La pose de l'isolant en façade à rue, dépasse l'alignement de l'épaisseur de l'isolant, dérogeant à l'article 3 du Titre I du RRU;
- Le faite de la nouvelle toiture, dépasse très légèrement, le profil voisin le plus haut (n°15), dérogeant à l'article 6 du Titre I du RRU;
- Le nouveau profil du bien concerné ne dépasse jamais de plus de 3 mètres le profil voisin le plus bas;

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

- Les travaux améliorent le confort thermique et l'habitabilité des lieux;
- Les dérogations au Titre I du RRU, relatives à l'alignement et au gabarit sont minimales;
- L'isolant en façade diminue toutefois le passage libre piéton, déjà fortement réduit au niveau du trottoir;

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

- en matière de programme :
  - Le programme et la configuration des lieux ne changent pas par rapport à la situation octroyée par le permis d'urbanisme 16-39280-2009;
  - Seule la chambre n° 3, sous les combles, est agrandie et agrémentée d'un dressing et d'une salle de douche;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le bâtiment avant est rehaussé afin d'augmenter la hauteur sous plafond de l'espace sous comble existant et ainsi gagner de l'espace habitable;
  - Bien que la modification en façade donne l'impression d'un niveau supplémentaire, la rehausse augmente l'habitabilité du 2<sup>ème</sup> étage sous combles, sans créer d'étage supplémentaire;
  - Les façades existantes du bien sont rehaussées, s'alignant sur celles de l'immeuble voisin le plus haut et les pentes de la toiture sont réduites;
  - La dérogation relative au dépassement de l'extrémité du faite est minime et ne porte pas préjudice aux constructions voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La situation est inchangée par rapport à la situation de droit de 2009;
  - L'entièreté de la parcelle est couverte, le taux d'imperméabilisation de la parcelle reste de 100%;
  - La cour est couverte de klinkers;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le bien dispose d'un garage accessible, situé au rez-de-chaussée du bien voisin arrière, situé au n°12A Dieweg;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - La situation existante résulte des travaux réalisés suite au permis d'urbanisme 16-39280-09 qui ne prévoyait pas de citerne d'eaux pluviales;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L'esthétique du projet est soignée;
  - Le bandeau entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage est maintenu, assurant une continuité avec la maison de droite;
  - L'ensemble des façades sont enduites d'un crépi gris, les seuils et le bandeau en pierre bleue sont conservés en façade avant;
  - L'isolant en façade permet de rectifier le cintrage des châssis au 1<sup>er</sup> étage et ainsi uniformiser la forme des châssis sur l'ensemble de la façade avant, du rez-de-chaussée au 2<sup>ème</sup> étage;

- Il s'indique de réserver, dans l'épaisseur de l'isolant, un espace de passage pour les câbles de distribution d'information, et de suivre les prescriptions du Service Technique de la Voirie en la matière;
- Les nouveaux châssis en PVC blanc proposés respectent davantage les divisions d'origine, en posant des doubles battants à la place des simples battants;
- Le PVC s'accorde avec les fenêtres et la porte existantes conservées, bien que ce choix soit regrettable, étant moins pérenne et moins riche de forme que le bois;
- Les corniches sont réalisées en panneaux de type fibre-ciment blanc, parfois très sommaires dans leur exécution. Il y a lieu de réaliser un détail afin de créer un relief mouluré sous le bourrelet du zinc du chéneau;
- La porte d'entrée existante est vitrée, ce qui ne correspond pas à la typologie de la maison, alors que le projet tend à restituer dans la façade les éléments d'origine (divisions des châssis);

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

- En ce qui concerne, l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement) et dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - La dérogation à l'article 3 du titre I du RRU, relative au dépassement de l'alignement, par l'isolant en façade à rue, est minime, toutefois le rétrécissement du trottoir déjà fort étroit à cet endroit. Cependant, le projet du schéma de développement de la gare de Calevoet prévoit d'aménager l'ancien Dieweg en zone 20, sans trottoir; dès lors, la dérogation est acceptable car elle n'entrave pas, à terme, le passage des piétons;
  - La dérogation à l'article 6 du titre I du RRU, relative au dépassement de l'extrémité du faite par rapport au profil voisin de la toiture la plus haute, est minime et n'engendre aucune nuisance pour le voisinage;

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

- réserver, dans l'épaisseur de l'isolant, un espace de passage pour les câbles de distribution d'information, et de suivre les prescriptions du Service Technique de la Voirie en la matière;
- prévoir un crépi gris de ton clair en façade;
- réaliser une corniche en façade à rue soignée, similaire dans le détail à la corniche existante (moultures);
- remplacer la porte d'entrée en prévoyant une porte en bois à panneaux;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rehausse est autorisée et le programme est respecté;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent des détails d'aménagement;
- de répondre à l'objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit conserver le style d'origine;

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

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

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

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-dessous.

Les dérogations au RRU, article n°3 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 18/11/2020**  
**Objet n° 04**

**Dossier 16-45375-2020 - Enquête n° 259/20**

**Demandeur : Monsieur Jürgen Köppen**

**Situation : Chaussée de Waterloo, 1037**

**Objet : changer l'affectation du commerce en espace pour profession libérale et le rendre attenant au logement du rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45375-2020 introduite, en date du 24/06/2020, par Monsieur Jürgen Köppen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation du commerce en espace pour profession libérale et à le rendre attenant au logement du rez-de-chaussée, sur le bien sis Chaussée de Waterloo, 1037;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30bis - Quartier du Vert Chasseur (A.R. 09/03/1994) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°5.1 - Destination en zone d'habitat avec front commercial ou HoReCa qui prescrit "*Cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation*", en ce que l'affectation proposée n'est pas explicitement reprise dans les catégories prévues à l'article 5.1. du PPAS;

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,

Considérant que la demande ne prévoit également aucune modification en façade avant,

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 12/10/2020 au 26/10/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/06/2020 : dépôt de la demande;

10/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

12/10/2020 au 26/10/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/11/2020 : 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 se caractérise par un habitat semi-continu formé de belles villas ou de petits immeubles à appartements;

- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo, le long de laquelle s'inscrit le projet, présente un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- A proximité de l'avenue De Fré, ce tronçon de la chaussée de Waterloo, est fortement commercial, caractéristique urbanistique entérinée tant par le plan régional d'affectation du sol que par le plan particulier d'affectation du sol;
- L'immeuble n°1037, sur lequel porte la demande :
  - s'implante à l'alignement de la chaussée et dispose d'un beau jardin orienté à l'Ouest à l'arrière de la maison;
  - présente un gabarit de R+2+toiture, après rehausse qualitative de la façade initiale, avec création d'une toiture plate sur la première partie de la profondeur de la maison;
  - a fait l'objet des permis octroyés suivants:
    - n°16-7984-1933 pour sa construction,
    - n°16-32253-1994 qui a visé au rez-de-chaussée le changement de façade et la création d'un studio en façade « jardin »,
    - n°16-42166-2015 qui a visé la création d'une lucarne, la mise en conformité de l'extension en cave et la mise en conformité de la pose de fenêtres dans les plans de versants de toiture au 2<sup>ème</sup> étage;
  - La demande de permis d'urbanisme n° 16-44707-2019 pour le changement d'affectation du commerce en un logement en duplex a été refusée, considérant que le logement proposé présentait trop de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ne répondait pas au bon aménagement des lieux;
- Actuellement le rez-de-chaussée commercial est inoccupé et a fait l'objet d'un PV d'inexploitation;
- Les deux bâtiments voisins sont anormalement bas dans le profil moyen de la chaussée, soit R+toiture de type « Mansart » à gauche (n°1039) et R+1/2+toiture pavillonnaire à droite bâti environnant (n°1035);

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation du commerce en espace pour profession libérale et le rend attenant au logement arrière au rez-de-chaussée via le percement d'une baie;

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

- en matière de programme :
  - le logement aux étages reste inchangé et ne fait pas partie de la demande;
  - le logement au rez-de-chaussée arrière, reste également inchangé hormis la liaison créée vers le local en façade avant;
  - le sous-sol reste affecté, tel qu'en situation de droit, en partie à des pièces techniques et non habitables pour le logement du rez-de-chaussée et en partie affecté aux communs et à des rangements pour l'espace de profession libérale;
  - la liaison entre le local de profession libérale et l'habitation existante est également envisageable, considérant qu'un accès indépendant est maintenu;
  - la surface allouée à la profession libérale est de 33,45m<sup>2</sup> au sous-sol et de 42,20 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, soit un total de 75,65m<sup>2</sup> ce qui correspond aux dispositions prévues par le PRAS au sein d'un immeuble d'habitation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la demande ne prévoit aucune modification du volume bâti;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les volumes extérieurs ne sont pas modifiés dans la demande et le jardin reste affecté au logement arrière du rez-de-chaussée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le bâtiment ne comporte aucun garage en situation existante de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la façade avant reste inchangée et la devanture ne subit aucune modification;
  - cependant la demande n'indique pas les enseignes à prévoir et devra faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme, à la demande de l'article 0.6 du PPAS, dans le cas d'une éventuelle pose d'enseignes;

**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 l'article 126, §11,1° du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
  - Bien que l'affectation prévue par le plan particulier d'affectation du sol, antérieur au plan régional d'affectation du sol, soit le logement ou le commerce de bien ou de services, l'affectation en profession libérale est envisageable, considérant :
    - qu'elle répond à tous les autres critères du PPAS quant à l'installation d'une activité diurne, non bruyante, non polluante et donc également compatible avec l'habitation;
    - qu'au vu du libellé de l'article 126§11 du CoBAT, elle ne porte pas atteinte aux données essentielles du plan, dont l'objectif du liseré de noyau commercial est de favoriser une offre diversifiée, à caractère local et de petite échelle (restrictions quant au regroupement de parcelles pour créer des entités plus importantes, ce qui n'est pas le cas de la présente demande);
    - que les actes et travaux proposés présentent des caractéristiques typologiques polyvalentes et compatibles avec plusieurs et sont aisément réversibles;
    - que l'affectation proposée ne figure pas parmi celles interdites par le dernier alinéa de la prescription 5.1 du plan particulier d'affectation du sol;
    - que l'affectation de profession libérale est une appellation générique qui peut se décliner sous diverses formes de services aux personnes;
  - Considérant pour toutes ces raisons que l'activité de profession libérale est compatible avec une zone de liseré commercial et ne nuit pas à l'affectation principale de logement, fonction également présente dans l'immeuble sur lequel porte la demande;

Considérant que la demande est muette quant à la signalétique de l'activité au sein du noyau commercial, et qu'en matière d'enseignes sont d'application :

1. Le règlement régional d'urbanisme;
2. Le règlement communal d'urbanisme relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;
3. L'article 0.6 du plan particulier d'affectation du sol qui émet également des règles propres en matière de publicité, dont la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme préalable;

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 PPAS, article n°5.1, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus à condition :

- que si la demande induit le placement d'une enseigne, celle-ci soit intégrée dans la présente demande à l'initiative du demandeur, en application de l'article 126/1 du CoBAT;
- que le demandeur en informe le Collège des Bourgmestre et échevins dans la semaine qui suivra la diffusion du présent avis de la Commission de concertation .

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 18/11/2020**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-45383-2020 - Enquête n° 258/20**

**Demandeur : Monsieur Matthieu Bocquet**

**Situation : Vallon d'Ohain, 11**

**Objet : transformer une villa 4 façades**

**AVIS**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45383-2020 introduite, en date du 30/06/2020, par Monsieur Matthieu Bocquet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une villa à 4 façades sur le bien sis Vallon d'Ohain 11;

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 4 TER ANCIEN DOMAINE DE CARLOO (AVENUE D'ORBAIX) », ayant fait l'objet d'un arrêté de type «Loi 62 - Arrêté PM Part» en date du 23-08-1960 approuvé par arrêté royal et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol 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°II,d,1 qui prescrit la "*Hauteur maximum des constructions : 1 étage*", en ce que un 2<sup>ème</sup> étage est aménagé grâce à la rehausse de la toiture avec la création d'une lucarne sur presque toute la largeur de la façade, côté rue;
  - non-respect de l'article n°II,e qui prescrit les "*Matériaux - Briques de parement naturelles de tonalité rouge, pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées), les grès, les chaulages, les crépis, cimentages et enduits peints de tonalité claire* », en ce que le PPAS n'autorise pas le bois et le zinc;
  - non-respect de l'article n°II,f,2 qui prescrit "*Toiture - Les matériaux de couverture seront la tuile ou l'ardoise (naturelles ou artificielle)* », en ce que le PPAS n'envisage pas le bois et le zinc;
  - non-respect de l'article n°III,d,2 qui prescrit "*ZONE DE REcul - MATERIAUX - Clôtures - grilles en fer forgé ou en bois reposant sur un soubassement en pierre de taille ou autre matériaux identiques aux façades et d'une hauteur maximum de 0,30m* », en ce que, le L de soutènement en béton derrière la haie de l'alignement présente une hauteur de 50 cm;
  - non-respect de l'article n°IV,d,2 qui prescrit "*ZONE DE COURS ET JARDINS - Dans ce dernier cas, une maçonnerie quelconque de 0,30m de haut au-dessus du sol est admise*», en ce que, le mur de soutènement arrière dépasse le niveau du sol de ±1m;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°8 §2 du Titre I du RRU qui prescrit "Hauteur", en ce que la largeur des 2 lucarnes en toiture dépassent les 2/3 autorisés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition au projet, trop dense pour la parcelle,*
- *la large lucarne offre des vues sur les terrasses et jardins voisins,*

- *le jardin est en forte déclivité. L'aménagement de la terrasse entraîne des déblais et une déstabilisation de l'ensemble. Cette nouvelle terrasse est au nord !*
- *opposition à l'opacité de la nouvelle clôture et à sa hauteur,*

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

- 30/06/2020 : dépôt de la demande;
- 20/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 04 et 19/08/200: réception des compléments;
- 20/08/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
- 29/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet
- 12/10/2020 au 26/10/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 18/11/2020 : 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 :**

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est située le long du Vallon d'Ohain, en contrebas de l'avenue d'Orbaix;
- Un chemin piéton public, repris sur le PPAS n°4 TER, longe la limite de propriété latérale gauche du bien concerné par la demande;
- La partie latérale gauche du terrain, qui longe ce chemin piéton sur 9 m de largeur, est reprise sur le plan du PPAS n°4 TER comme zone de « servitude de vue incorporée dans la zone de cours et jardins »;
- Le terrain est situé à proximité du Parc Fond'Roy, zone de préservation Natura 2000;
- La majeure partie de la zone de recul du bien, jusqu'à proximité de sa façade avant, est comprise dans la zone tampon de 60 m à compter de la limite de la zone Natura 2000 dénommée « Parc Fond'Roy »;
- Le terrain est caractérisé par une forte pente ascendante depuis la voirie vers les jardins des maisons de l'avenue d'Orbaix situées à l'arrière (et à l'Est) de la parcelle;
- En effet, le fond du terrain, derrière la maison, accuse un dénivelé de  $\pm 6$  mètres, et cette partie du jardin comprend plusieurs chênes;
- Depuis sa construction, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-23081-1963, le bien n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme;
- Elle présente un gabarit R+1+T et une architecture typique des années '60;
- Des chambres ont été aménagées dans les combles en situation de fait;

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

- La demande concerne des réaménagements intérieurs, dont l'aménagement d'un 2<sup>ème</sup> étage sous la toiture;
- Des travaux structurels intérieurs et extérieurs;
- L'extension du volume de la maison au rez-de-chaussée, en façade arrière et semi-enterrée, sur la zone pavée existante, contre le talus naturel à l'arrière de la parcelle;
- La création de 2 grandes lucarnes en toiture, modifiant considérablement la volumétrie du bâtiment;
- L'isolation de toutes les façades, la pose d'un crépi de ton gris clair et par endroit la pose d'un bardage en bois naturel en façade avant;
- La modification des baies en façade avant qui modifie fortement le style architectural de la façade;
- La création de baies en façade arrière;
- Le remplacement de tous les châssis en PVC brun foncé, par des châssis en aluminium gris foncé;
- La modification du relief du sol dans la zone de recul comprise dans la zone tampon de 60 mètres à compter de la limite de la zone Natura 2000 dénommée « Parc Fond'Roy »;
- L'agrandissement de la terrasse en zone latérale de gauche;
- La création d'une terrasse en façade arrière;

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

- La villa reste unifamiliale, avec un garage au sous-sol, les espaces de vie au rez-de-chaussée et des chambres aux étages;
- Le gabarit du bâtiment est fortement modifié par l'ajout des lucarnes et d'un 2<sup>ème</sup> niveau, contrairement aux objectifs du PPAS n°4 TER;

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

- Les transformations visent à améliorer l'habitabilité et le confort thermique du bâtiment, mais en modifie fortement le style architectural, typique des années '60;

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

**en matière de programme :**

- Le programme change peu, même si les travaux structurels sont nombreux :
  - les espaces au rez-de-chaussée sont agrandis grâce à l'extension à l'arrière de la maison en offrant des baies en façades latérales et une verrière au-dessus de la cuisine, améliorant ainsi la luminosité naturelle;
  - les 2 nouvelles grandes lucarnes augmentent l'espace habitable au 1<sup>er</sup> étage et créent un 2<sup>ème</sup> étage praticable;
  - de nombreuses baies sont agrandies pour augmenter l'éclairage et les connexions avec le jardin;
  - un escalier est créé entre le sous-sol et le rez-de-chaussée pour donner accès au garage depuis l'intérieur;
- La nouvelle configuration propose, au 1<sup>er</sup> étage, 3 grandes chambres, dont une suite parentale, à la place des 4 chambres existantes de taille plus réduite, ainsi qu'un bureau, une buanderie, et une salle de bain indépendante;
- Par rapport à la situation de droit, l'espace résiduel sous les combles au 2<sup>ème</sup> étage est aménagé en espace de jeux et une chambre supplémentaire avec coin douche, grâce à la rehausse de la toiture au moyen d'une lucarne sur la presque totalité de la largeur du toit;

**en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique:**

- L'implantation est inchangée, l'extension à l'arrière du bâtiment au rez-de-chaussée s'implante sur une zone pavée existante, qu'on devine sur le plan de situation existante;
- Cette extension totalise seulement  $\pm 18\text{m}^2$  semi-enterrés et vient s'appuyer contre le talus existant à l'arrière de la maison, permettant d'agrandir ainsi la cuisine et de créer une arrière-cuisine;
- Le gabarit de la toiture change considérablement par l'ajout des 2 larges lucarnes qui dépassent les 2/3 autorisés par le règlement régional d'urbanisme et augmentent ainsi le volume habitable aux étages;
- La lucarne située à l'arrière du bâtiment et peu visible depuis l'espace public, impacte moins l'esthétique du bâtiment, contrairement à la lucarne située du côté de la voirie, qui est nettement visible depuis celle-ci et dénature la construction originale, fortement marquée par sa toiture à double versant, en adéquation de volume avec la villa voisine située au n°9;
- Cette lucarne du côté de l'espace public permet la création d'un 2<sup>ème</sup> niveau contraire à l'article II,d,1 du plan particulier d'affectation du sol « PPA n°4 TER », qui autorise seulement un étage pour la hauteur des constructions;
- Le PPAS ne spécifie pas que le volume de toiture peut être habitable, la toiture pouvant être plate;
- Les façades sont isolées et enduites d'un crépi gris clair, autorisé au « PPA n°4 TER »;
- Les lucarnes sont habillées de zinc gris clair pré-patiné et par endroit d'un bardage ajouré en bois naturel;
- La façade avant est fortement modifiée par :
  - le nouveau cloisonnement intérieur qui modifie les 3 travées de la façade;
  - la large lucarne sur le versant avant de la toiture qui dénature fortement le volume bâti avec notamment une large partie opaque;
  - le bandeau de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage en façade avant, qui est divisé en 3 travées, la façade étant remplacée par des baies modifiées pour le programme (2 chambres et une salle de bains);
  - un grand bardage ajouré, en bois naturel et partiellement amovible, couvre ces 3 fenêtres, recréant un bandeau horizontal sur la hauteur de l'étage qui uniformise la façade;
  - l'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée en fenêtre d'angle par une double porte vitrée en supprimant le massif de maçonnerie qui entoure la façade, typique également de cette architecture;
- Le zinc, tout comme le bois, ne sont pas mentionnés dans les matériaux autorisés par le « PPA n°4 TER », mais restent des matériaux de qualité à caractère durable;
- En façade latérale de gauche, une baie au 1<sup>er</sup> étage est supprimée, l'autre est réduite. Les deux baies du rez-de-chaussée sont transformées en une large baie (double châssis coulissant);
- En façade latérale de droite, la baie de l'étage est réduite, l'auvent de la porte d'entrée est supprimé et l'imposte rehaussée. Cette façade en est plus équilibrée;
- En façade arrière, aveugle en situation existante, la large lucarne sur le versant arrière permet un accès vers le jardin par une passerelle;



- Les interventions proposées en façades latérales restent discrètes et peu visibles depuis l'espace public;

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

- Une terrasse est créée à l'arrière de la villa, côté talus, offrant à la chambre parentale située au 1<sup>er</sup> étage une vue dégagée et un accès au talus boisé. Cette terrasse est largement en retrait des limites de la propriété;
- Les arbres sont conservés dans la zone de jardin;
- La terrasse en zone latérale de gauche est agrandie en maintenant le muret de soutènement;
- Le relief du terrain de la zone de recul est aplani et rehaussé juste à l'arrière de la haie (de -0,80 à -0,30), sans impact sur la haie latérale de gauche. La modification du relief n'excède pas 50 cm;
- Les abords existants sont pour la plupart inchangés :
  - Les portillons d'accès en bois blanc ajourés à front de voirie sont conservés;
  - Le chemin d'accès piéton latéral existant en dalles 30X30 en béton est conservé;
  - Le chemin d'accès carrossable en gravier est conservé;
- La zone perméable est réduite par la suppression de la terrasse existante au niveau de la pelouse dans la zone de recul, au profit d'une terrasse en bois semi-perméable et moins importante, située sur le côté latéral gauche de la bâtisse, dans la zone de cour et jardin reprise comme zone de servitude de vue au « PPA n°4 TER », offrant une terrasse directement accessible depuis la salle à manger et la cuisine;
- Les terres de remblais nécessaires à modifier le relief du sol, dans la zone de recul, sont retenues par des éléments de profil « L » en béton de 50 cm de haut, qui dépassent les 30 cm de hauteur autorisés par le « PPA n°4 TER », par rapport au niveau du sol;
- Ceux-ci sont toutefois implantés en retrait des limites de la propriété et discrètement cachés pas la haie persistante plantée le long de l'alignement, à front de voirie;
- L'extension semi-enterrée à l'arrière de la maison très peu visible, dépasse également les 30 cm par rapport au niveau du sol, autorisés par le « PPA n°4 TER » dans la zone de cours et jardins, sans toutefois nuire au talus naturel qui reste très peu impactée par le projet;
- Le dénivelé important du talus naturel à l'arrière et ses grands arbres sont conservés;
- Le long du chemin piéton public qui longe la parcelle, le projet propose une alternance de haies vives et de clôture en bois, dans la zone de « servitude de vue incorporée dans la zone de cours et jardins » repris sur le plan du PPAS n°4 TER;
- Les clôtures en bois dans cette zone sont contraires à l'article IV b) 3) qui spécifie les clôtures en fil de fer tendu ou le treillis et la haie vive de 1,90m maximum de hauteur, dans la zone de cours et jardins;

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

- La maison dispose déjà d'un garage en sous-sol, que le projet rend accessible depuis l'intérieur de la maison par la création d'un escalier entre le sous-sol et le rez-de-chaussée;

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

- La villa actuelle ne possède aucun système de récupération d'eau de pluie;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 4ter (avenue d'Orbaix) :

- Les dérogations au « PPA n°4 TER » au niveau des matériaux employés en façades et en toitures sont acceptables, car les matériaux proposés sont de qualité et durables;
- Cependant le bardage en bois doit être limité en hauteur à la hauteur de baies;
- Les légères dérogations au niveau des hauteurs des murs de soubassement dans la zone de recul et dans la zone de cours et jardins sont légères et non visibles depuis l'espace public ou discrètement cachées derrière des plantations;
- La dérogation à l'article 8, 2 du Titre I du RRU relative à la largeur des 2 nouvelles lucarnes en toiture, ne pose pas de problème en façade arrière, mais la lucarne avant dénature fortement le volume de la maison, notamment par l'importante partie opaque;
- La création d'une lucarne n'est en soit pas dérogatoire à l'article n°II,d,1 relative à la hauteur maximum limitée à 1 étage. Celle-ci doit cependant soit être supprimée, soit mieux s'intégrer à l'architecture typique de la maison. Le programme pourrait être réalisé en agrandissant le 1<sup>er</sup> étage à la même profondeur que le rez-de-chaussée et la chambre supplémentaire pourrait être implantée en façade latérale. Les combles ne devant pas être rehaussés pour la salle de jeux;

Vu la qualité architecturale de la maison typique des années '60, dont notamment le cadre en U inversé marqué par les massifs de maçonnerie et la corniche en façade avant ;

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

- conserver la maçonnerie d'angle de gauche, la baie en façade avant peut être élargie jusqu'à ce massif et une nouvelle baie pouvant être placée en façade latérale de gauche;
- conserver les 3 travées de la façade avant du 1<sup>er</sup> étage et limiter le bardage à la hauteur de ces baies;
- supprimer la lucarne sur le versant avant de la toiture ou proposer une lucarne très sobre, vitrée de 3 travées comme au 1<sup>er</sup> étage;
- prévoir un enduit blanc pour les façades;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande qui reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que les modifications impactent seulement des lieux de vie accessoires comme un bureau et une salle de jeux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les modifications visent à mieux respecter le style architecturale typique de la maison;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au règlement régional d'urbanisme 8, 2 du Titre I 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 18/11/2020**  
**Objet n°06**

**Dossier 16-45154-2020 - Enquête n° 257/20**

**Demandeur : Monsieur Emmanuel Crooij**

**Situation : Rue du Doyenné, 46**

**Objet : mettre en conformité la fermeture des balcons, agrandir un appartement au niveau des combles et rénover entièrement un immeuble de rapport existant comportant 3 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45154-2020 introduite, en date du 04/02/2020, par Monsieur Emmanuel Crooij;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la fermeture des balcons, agrandir un appartement au niveau des combles et rénover entièrement un immeuble de rapport existant comportant 3 logements sur le bien sis rue du Doyenné, 46;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne pas dépasser de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*", en ce que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée dépasse le profil de construction mitoyen du n°48 de plus de 3 m sans observer de recul latéral d'au moins 3 m;

Considérant que la demande déroge également aux articles 3§1 et 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

04/02/2020 : dépôt de la demande;

11/03/2020 et 02/07/2020 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

29/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

12/10/2020 au 26/10/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/09/2020 et émis le 09/11/2020 et joint à la demande ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant du logement et différentes entreprises dont le bâti, dense, se développe en intérieur d'îlot;
- Le bâti y est érigé en ordre continu, implanté à l'alignement;
- La rue est étroite et à sens unique de circulation;
- Le bien sur lequel porte la demande comporte, en situation de droit, trois logements, dans un gabarit R+2+Toiture à versants;
- Il a été érigé suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-4547-1929;
- Le sous-sol est affecté aux caves et locaux techniques, le rez-de-chaussée, le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>ème</sup> étage sont occupés par 3 logements et les combles comportent 4 espaces de greniers;
- Les deux biens mitoyens, également occupés par du logement, sont plus bas mais plus profonds;

**Considérant que la demande telle qu'introduite porte sur les aspects suivants :**

- d'une part, la mise en conformité de la fermeture des balcons arrières, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages;
- d'autre part, la rénovation d'un immeuble de rapport existant ainsi que :
  - la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, avec toiture plate aménagée en terrasse pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage;
  - l'aménagement d'un duplex aux niveaux du 2<sup>ème</sup> étage et des combles avec création de lucarnes avec parement en zinc de teinte naturelle (tel que décrit lors de la Commission de Concertation) dans les pans avant et arrière de la toiture;
  - l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>e</sup> étage;

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

- L'utilisation de l'immeuble en trois logements est régulière et correspond à une situation de droit;
- La situation de fait relative à la fermeture des terrasses rentre dans le cadre de l'article 330§3 du CoBAT et peut faire l'objet d'une régularisation simplifiée, considérant que ces actes et travaux n'induisent aucune dérogation par rapport aux réglementations en vigueur d'avant 2000, ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU;

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

- en matière de programme :
  - le programme de 3 logements est conservé avec une extension du logement du 2<sup>ème</sup> étage au niveau des combles;
  - pour ce faire, l'escalier commun est cloisonné à partir du 2<sup>ème</sup> étage;
  - l'ensemble du sous-sol reste attribué aux caves privatives et aux locaux techniques;
  - la répartition des pièces au sein de chaque appartements est peu modifiée, hormis au rez-de-chaussée, où la nouvelle annexe comporte les espaces de vie et la pièce centrale est dévolue à un petit atelier faisant partie du logement;
  - au deuxième étage, l'ancienne terrasse qui a été fermée est attribuée entièrement aux espaces de vie;
  - cependant, l'ensemble des logements étant rénové et bien qu'il s'agisse d'une situation de droit, il y a lieu d'y apporter les améliorations fonctionnelles et la rationalisation qualitative qui s'imposent;
  - en effet, l'appartement au premier étage :
    - comporte une petite chambre de 7m<sup>2</sup>, situation due à une cloison qui sépare la pièce d'un vestiaire;
    - ne comporte pas de réel accès privatif en raison d'un double accès, ce qui peut aisément être amélioré;
- en matière de dérogation à l'article 3§1 et 2 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - l'aménagement proposé au niveau des combles pour le logement 3, avec deux chambres, un vestiaire et une salle-de-bain, induit une imbrication de locaux dont les dimensions ne répondent pas au Règlement Régional d'Urbanisme;
  - en effet, la chambre existante au 2<sup>ème</sup> étage est d'une superficie de 10m<sup>2</sup>, la nouvelle petite chambre dans les combles environ de 9m<sup>2</sup>, contrairement à ce qui est renseigné sur les plans, et la nouvelle grande chambre, au même niveau ne propose que 12m<sup>2</sup>, puisque cette dernière est séparée de l'espace dressing par une cloison et une porte coulissante;
  - dès lors, il y a lieu de soit supprimer la cloison entre le dressing et la chambre, soit proposer un aménagement différent;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- les lucarnes sont conformes aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme, tant en hauteur qu'en largeur et permettent un aménagement des combles en locaux de nuit et sanitaires;
- autant l'aménagement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage, sur la toiture de l'annexe ainsi que l'aménagement de la terrasse sur la toiture terrasse au niveau des combles peuvent être envisagées, celle du 2<sup>ème</sup> étage, ne peut cependant pas être autorisée telle qu'elle, considérant qu'elle ne répond pas au Code civil en matière de servitude de vues par rapport à la mitoyenneté de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit aucune modification des abords;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne comporte aucun garage, déjà en situation existante de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la façade avant existante n'est pas modifiée, les menuiseries existantes en bois sont conservées et en tonalités blanches hormis la porte d'entrée en vert bouteille;
  - seule la nouvelle lucarne induit une modification de la proportionnalité existante;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - L'annexe telle que proposée reste limitée au rez-de-chaussée et comprise dans le profil de construction du bien mitoyen de gauche (n°44);
  - Le recul par rapport à la mitoyenneté de droite, qui bien qu'inférieur à 3m, permet cependant de ne pas induire de rehausse en mitoyenneté;
  - Dès lors, cette nouvelle annexe n'induit aucun préjudice en matière de prise de vue ou de perte d'ensoleillement pour le voisinage, et cette dérogation peut être accordée;

**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 :
  - au regard du recul proposé, de plus d'un mètre, par rapport au plan de la façade avant, augmenté de la profondeur de la corniche, la lucarne en façade avant est peu visible depuis l'espace public et permet de maintenir la proportionnalité de cette façade qui a conservé toutes ses caractéristiques patrimoniales;

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

- Supprimer l'ancienne cloison du vestiaire au profit de l'agrandissement de la chambre de l'appartement au 1<sup>er</sup> étage et supprimer l'accès depuis le hall commun ;
- réaménager le 2<sup>ème</sup> étage, afin de garantir des locaux habitables répondant au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de superficie minimale;
- prévoir un recul de 60x60cm en mitoyenneté de droite au niveau de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, afin de répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements intérieurs et de terrasses extérieures;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les logements doivent répondre au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que la demande doit également répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues;

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

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

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

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

Considérant 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 n°4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 18/11/2020**  
**Objet n° 07**

**Dossier 16-45287-2020 - Enquête n° 255/20**

**Demandeur : Monsieur Artur Azizyan**

**Situation : Chaussée de Waterloo, 875**

**Objet : agrandir et transformer une maison unifamiliale en un immeuble de rapport**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45287-2020 introduite en date du 24/04/2020 par Monsieur Artur Azizyan;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et transformer une maison unifamiliale en un immeuble de rapport sur le bien sis chaussée de Waterloo, 875;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte avec liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 14-04-1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- 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°3.2.3 - constructions annexes qui prescrit "*ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin)*", en ce que le projet prévoit des annexes à tous les niveaux;
  - non-respect de l'article n°3.3 - gabarits qui prescrit "*Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiquées au plan et suivant la table de conversion 4=12,5m*", en ce que le bâtiment rehaussé à une hauteur sous corniche de plus de 14,5m;
  - non-respect de l'article n°3.5 - toitures qui prescrit "*les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m*", en ce que la lucarne en façade avant et arrière est de 3,81m de large;
  - non-respect de l'article n°5.2 - Implantation qui prescrit "*Pour les intérieurs d'îlots n° 10 et 12, le taux d'emprise est limité à 80% de la superficie de la parcelle située dans la zone d'ateliers*" en ce que la parcelle est entièrement couverte en situation de fait;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*§ 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; 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté*", en ce que le projet s'inscrit sur

toute la profondeur de la parcelle au rez-de-chaussée et dépasse le profil des voisins des deux côtés;

- non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit *"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"* en ce que la parcelle a été entièrement couverte;
- non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit *"Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse"* en ce que le projet prévoit des rehausses des murs mitoyens et que la rehausse du bâtiment principal dépasse de plus de 3m le bâtiment mitoyen de gauche;

Considérant que la demande déroge également aux articles 3§1&2 et 3§1 du Titre II et 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/04/2020 : dépôt de la demande;

02/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

12/10/2020 au 26/10/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2020 et émis le 14/08/2020 et joint à la demande;

### **MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo, axe structurant important de la ville, se caractérise par son tissu bâti hétéroclite, tant par la typologie des immeubles en fonction de leur date de construction, qu'en termes de gabarits et d'affectations qui comportent des commerces et des activités à vocation économique se développant en intérieur d'îlot;
- Le plan particulier d'affectation du sol n°51, qui régit le bien, affecte cet îlot en une zone mixte, renforcée par un liseré commercial dont bénéficie la parcelle;
- Le bien sur lequel porte la demande est actuellement entièrement bâti et présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants et a été bâti en mitoyenneté, à l'alignement suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-1037-1924;
- Le bâtiment se compose, en situation de droit d'un commerce du secteur HoReCa (café) au rez-de-chaussée et d'un logement unifamilial aux étages, et ce suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-26634-1971, antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS;
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2009 (n° 16-39207-2009) en vue de diviser le bien en deux duplex avec maintien du commerce au rez-de-chaussée, cette demande est restée sans suite au stade de l'accusé de réception de dossier incomplet;
- Dans la situation de fait, l'ensemble de la parcelle a été couverte afin de créer une réserve et le logement a été divisé en deux unités, l'une au 1<sup>er</sup> étage avec deux chambres et l'autre au 2<sup>ème</sup> et combles avec également deux chambres;
- Le bien de gauche (n°877) est un ancien hangar, bâtiment bas d'un seul niveau et qui court sur la quasi-totalité de la parcelle, qui fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour le transformer en clinique dentaire;



- La maison de droite (n°873) est un immeuble mixte de commerce dont le solde de la parcelle est entièrement couvert par une toiture en tôle ondulée;

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

- La rehausse d'un niveau de l'immeuble existant avec toiture en pente, en tuiles de teinte rouge, et dont le profil est aligné au n°873;
- La création de deux lucarnes en façade avant et en façade arrière avec, en guise de revêtement, un enduit de teinte gris clair;
- L'extension au 2<sup>ème</sup> étage de plus de 4m et l'extension de l'ancien niveau des combles de plus de 4,50m;
- Le réaménagement de tous les niveaux avec des modifications structurelles;
- L'aménagement de terrasses à tous les niveaux hormis le rez-de-chaussée;
- L'isolation de l'entièreté de la façade arrière avec enduit sur isolant de teinte gris clair;
- La mise en peinture de l'entièreté de la façade avant en gris clair;
- Le remplacement de toutes les menuiseries et nouvelles menuiseries en PVC de ton blanc et en PVC de ton noir pour la devanture;
- La mise en peinture de la devanture en gris moyen;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement et la transformation d'un immeuble mixte de commerce et logement avec ajout de 2 logements;
- La demande porte également sur le changement d'utilisation du rez-de-chaussée affecté en café, en commerce dont l'utilisation est conforme au PPAS;

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

- Bien qu'une division puisse être envisagée, cette dernière ne peut se faire au détriment de la qualité des surfaces habitables, du nombre de chambres et des qualités d'habitabilité des voisins mitoyens, ni au détriment des qualités de l'intérieur d'ilot;

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

○ en matière de programme :

- le rez-de-chaussée est attribué à une surface commerciale. La demande ne renseigne pas le type d'activité et cette dernière doit être précisée afin de se conformer au PPAS avec une activité diurne et non bruyante;
- cependant la demande ne précise pas quel type d'activité commerciale;
- les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages comportent deux logements avec une chambre et des terrasses extérieures et un duplex est aménagé sur le nouveau 3<sup>ème</sup> étage et les combles avec un programme de 3 chambres et terrasse;
- la demande comporte des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 3§1 et 2 : les deux chambres des deux logements au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, n'atteignent pas une surface de 14m<sup>2</sup>. L'aménagement de ces deux logements doit être revu afin de garantir au moins 14m<sup>2</sup>;
  - dérogation à l'article 3§1 : le sous-sol n'est accessible que via le commerce, grevant de ce fait toute possibilité de créer des locaux communs et privatifs de rangements attribués aux logements;
- la demande ne renseigne pas les enseignes à prévoir, il y a lieu de prévoir ces dernières conformément aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol, du Règlement Régional d'Urbanisme et du RCU en matière d'enseignes;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le gabarit comporte des dérogations tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme et en matière d'implantation, d'auteur et de profondeur;
- les toiture plates sont aménagées en terrasses et dont l'intimité est préservée par des pare-vues;
- considérant que ces interventions ne sont pas conforme au Code civil, il y a lieu de prévoir des reculs d'accessibilité d'au moins 1,90 m pour les vues droites et 60 cm pour les vues obliques, et ce sans rehausses en mitoyenneté et de privilégier un revêtement de toiture végétalisée de type extensive, sur le solde;

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

- le bâtiment ne comporte aucun emplacement de garage et suite à la division cette situation est dérogatoire;
- bien que la zone comporte des transports en commun, l'aménagement d'un local vélo, aisément accessible, est indispensable pour répondre à cette dérogation;

- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le traitement de la façade arrière, au niveau du revêtement de façade et des menuiseries ne suscite aucune objection;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot) :
  - l'ensemble des dépassements tant en profondeur qu'en hauteur, l'aménagement des terrasses pour chacun des logements, induisent des rehausses en mitoyenneté, préjudiciables en terme de perte d'ensoleillement et de prise de vue, ainsi que de non-respect du Code civil, qui ne peuvent être acceptés;
  - la couverture totale de la parcelle, ne modifie quant à elle, pas la situation existante qui était déjà totalement imperméabilisée;
- 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) :
  - la division du logement, avec maintien de la surface commerciale, est envisageable, considérant les surfaces disponibles et moyennant des logements qualitatifs et ce sans prévoir d'extensions dérogatoires;
  - de ce fait, 3 logements ne peuvent être envisagés, et il y a lieu de privilégier une division en deux logements en duplex;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol non sollicitées :
  - article n°3.2.3 - annexes :
    - considérant que le bien est divisible en l'état et dans son volume existant, cette dérogation ne peut être envisagée;
    - en effet, cette densification de l'intérieur d'ilot, due à des dépassements conséquents en hauteur et profondeur, porte préjudice aux biens mitoyens et voisins;
  - article n°3.3 - gabarits :
    - considérant que la rehausse peut être envisagée et qu'elle s'aligne sur le bâtiment mitoyen de droite, respectant de ce fait les prescrits de PPAS mentionnant les harmonisations à prévoir au niveau des raccords entre bâtiment, la dérogation du dépassement d'environ 2m peut être acceptée;
  - article n°3.5 - toiture :
    - bien qu'une largeur supérieure que 1,50m pour la lucarne puisse être envisagée, considérant que les normes actuelles de performances énergétiques réduisent considérablement l'espace disponible intérieur et considérant que la largeur proposée se conforme aux maximas de 2/3 de la largeur de façade, prévu par le Règlement Régional d'Urbanisme, il y a lieu de limiter l'impact dérogatoire en prévoyant un recul plus important, d'au moins 70 cm par rapport au plan de la façade;
  - article n°5.2 - implantation :
    - considérant les travaux de réaménagement du rez-de-chaussée et les modifications structurelles;
    - considérant qu'il y a lieu de dédensifier ces intérieurs d'ilot et de mettre en conformité des situation souvent non licites, allant au-delà des 80% d'emprise en zone d'atelier prévu par l'article 5.2 du PPAS;
    - considérant que l'infraction est récente (entre 2004 et 2012), il y a lieu de restituer la cour en fond de parcelle et d'améliorer la situation en prévoyant la remise en pleine terre;
- dérogation non sollicitée, à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - en ce qui concerne la couverture totale de la parcelle :
    - elle est contraire aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol, qui y admet des constructions dans sa zone d'ateliers à concurrence de 80% maximum d'emprise au sol;
    - suivant le site Web Bruciel de photographies aériennes, la couverture totale de la parcelle a été effectuée entre 2004 et 2012, soit bien après l'entrée en vigueur du PPAS;
    - cette situation dérogeant tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au plan particulier d'affectation du sol, une zone extérieure doit être restituée, en profitant du réaménagement de la surface commerciale;

- de ce fait, il y a lieu de sortir du volume bâti, l'ancienne réserve existante en situation de fait et de restituer cet espace extérieur en pleine terre et végétalisé en fonction de la surface disponible;
- en ce qui concerne les annexes :
  - l'ensemble des nouvelles annexes créées induit des dépassements conséquents aux étages de deux biens mitoyens et au regard de l'implantation et de la course du soleil, induisent des nuisances importantes en terme de pertes d'ensoleillement et de prises de vues;
- dérogation non sollicitée, à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - en ce qui concerne la hauteur du bâtiment principal :
    - considérant que le bien mitoyen de gauche est anormalement bas, et que la rehausse s'aligne au bien mitoyen de droite, la dérogation est acceptable;
  - en ce qui concerne la hauteurs des annexes :
    - le projet propose une profondeur de 20,93m au 1<sup>er</sup> étage, 18,60m au 2<sup>ème</sup> étage et 15,29m au 3<sup>ème</sup> étage;
    - considérant leur dépassement et leurs dérogations à l'article 4, en raison des nuisances engendrées pour le voisinage, la demande ne peut être acceptée;

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

- Considérant le patrimoine à conserver pour cet ancien immeuble, l'utilisation du PVC pour les châssis en façade avant est préjudiciable;
- De ce fait, il y a lieu de prévoir le remplacement des menuiseries et nouvelles menuiseries dans un matériau plus pérenne, tel que le bois et de maintenir une tonalité claire ou naturelle pour les étages et une teinte légèrement plus foncée peut-être envisagée au niveau de la devanture;
- Considérant l'état de la brique en façade avant, une nouvelle mise en peinture peut être envisagée, pour autant qu'elle reste comprise dans la gamme des clairs aux étages et entre le clair et le moyen au niveau du soubassement;
- La rehausse telle qu'envisagée propose un langage cohérent avec la typologie de l'immeuble mais la lucarne doit se faire plus discrète;

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

- reculer la lucarne à au moins 70cm du plan de la façade avant;
- restituer l'ancienne cour, en supprimant la dalle et remettre cet espace extérieur en pleine terre, proposer un aménagement paysager et indiquer que cet espace ne peut être prévu à des fins commerciales;
- aménager une terrasse rentrante dans le volume en extension de fait au 1<sup>er</sup> étage ;
- Renoncer à la création d'annexes aux étages et maintenir le profil de construction existant ;
- Revoir les aménagements des différents logements en supprimant le bureau au profit de l'agrandissement des espaces de vie et garantir le respect des normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- garantir l'accès au sous-sol et mettre à disposition des espaces de rangements communs et privés;
- aménager au rez-de-chaussée un espace de stockage des vélos et des poussettes;
- prévoir de nouvelles menuiseries, pour la façade avant en bois de ton clair ou naturel, aux étages et en bois légèrement plus foncées pour la devanture;
- préciser au niveau de la demande, le type d'activité commerciale et modifier les plans et les formulaires en conséquence;
- solliciter l'ensemble des dérogations;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'enquête publique ;

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

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

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

- de modifier les formulaires en conséquence;

Considérant que 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 PPAS, article n°3.3, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 18/11/2020**  
**Objet n° 08**

**Dossier 16-45341-2020 - Enquête n° 256/20**

**Demandeur : Monsieur Diego Formato et Madame Aurélie Crestin**

**Situation : Avenue Dolez 231 - 235**

**Objet : démolir des annexes sur les parcelles des n°231 et n°235 et reconstruire un volume d'annexe sur la parcelle du n°231, en intérieur d'ilot pour y installer un cabinet de logopédie et un garage pour deux véhicules**

**AVIS**

La Commission de Concertation reporte son avis en attente d'analyse de la réglementation en vigueur en 1953

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 18/11/2020**  
**objet n° 09**

**Dossier PL/273/bis - Enquête n° 239/20**

**Demandeur : A.S.B.L. Habitat & Humanisme Development Belgium**

**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**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL/273/bis introduite, en date du 20/12/2019 par l'A.S.B.L. Habitat & Humanisme Development Belgium c/o Monsieur Louis De Beauvoir;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis de lotir du 23/06/1980 afin de créer un immeuble à appartements, régulariser la situation actuelle sur le bien sis Rue Baron Guillaume Van Hamme 11;

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

Considérant que la parcelle concernée par la demande fait partie du permis de lotir n° 273 délivré par la Commune le 14/03/1978 ;

**MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126 §2. Al2 du CoBAT : dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
  - Art. 3 : implantation ;
  - Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 5 : hauteur de la façade avant ;
  - Art. 6 : hauteur de la toiture ;
- Application de la prescription particulière 3.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte ;

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 ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

20/12/2019 : dépôt de la demande;

23/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet établi par Urban

27/03/2020 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins

Procédure reportée en raison de la situation sanitaire Covid 19

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des logements, en intérieur d'îlot;
- o L'îlot dans lequel se situe la demande est particulièrement grand, large de plus de 40 mètres et comprend en cœur d'îlot un grand commerce (Colruyt) et des équipements collectifs de grande dimension (zone de police), des entreprises;
- o La portion d'îlot plus concernées entre la rue G. Baron Van Hamme, la chaussée de Neerstalle et la rue de Stalle (à l'ouest du Colruyt), est composé d'immeubles à appartements de gabarit équilibré R+2 à toiture plate et un immeuble plus récent sur l'angle de la chaussée de Neerstalle R+2 à R+4;
- o Dans ce quartier, la rue est à sens unique;
- o La parcelle cadastrée 6<sup>ème</sup> Division, Section G n°74S4 laquelle porte la demande est mitoyenne à un immeuble de gabarit R+2 faisant partie d'un ensemble cohérent;

- o Elle est voisine de l'entrée du parking du Colruyt;
- o Le permis de lotir 273 permet un gabarit R+2 à toiture plate, en cohérence avec ce qui existe;
- o Le terrain n'est pas très profond et de faible superficie de 306 m<sup>2</sup>;

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

- o La modification du permis de lotir (lot 2 du permis de lotir 211-FL-224 délivré le 14/03/1978) en vue de construire un immeuble R+3 de 801 m<sup>2</sup>;

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

- o La nature sociale de la demande est de disposer de 11 logements pour les plus démunis;

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

- o en matière de programme :
  - o le but est de pouvoir construire 11 logements (3 studios, 1 logement 1 chambre, 7 logements 2 chambres);
- o en matière d'implantation et de gabarit :
  - o le gabarit proposé est de 3 mètres plus hauts que les immeubles de gauche dont les gabarits sont très homogènes;
  - o la hauteur de la façade dépasse d'un niveau ;
  - o la profondeur de la construction les ¾ de la parcelle ;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - o le jardin restant est très restreint;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - o l'immeuble comprendrait 18 emplacements de vélos, mais pas de garage automobile;
  - o la demande est située non loin du carrefour modal de la rue de Stalle et de la chaussée de Neerstalle;

**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, la demande :

- o dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) : l'alignement n'est pas tout à fait respecté. La courbe de la rue est simplifiée par deux droites;
- o déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) : la profondeur du projet dépasse les 3/4 de la parcelle;
- o dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant): la hauteur de la façade dépasse de 3 mètres la hauteur de l'immeuble mitoyen;
- o déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) : la hauteur du projet dépasse de 3 mètres la hauteur de l'immeuble mitoyen, dépassant d'un niveau, sans transition avec l'immeuble de droite;
- o application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) : le gabarit dépasse un ensemble très cohérent de 4 immeubles de gabarit similaire et dépasserait la hauteur de tous les immeubles de la rue dont le gabarit général est R+2, ;

**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 :

- o dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- o dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- o application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :

Vu l'avant-projet du futur bâtiment annexé à la présente demande mais que ce projet ne peut être pris en compte à ce stade puisque la demande porte sur la modification d'un permis de lotir et non sur la construction d'un immeuble sur cette parcelle ;

Considérant cependant que cet avant-projet a servi de base au demandeur pour introduire sa demande, en ce qu'il n'a pas rédigé de nouvelles prescriptions au permis de lotir mais a fourni des documents graphiques représentant sa demande à savoir : permettre la construction d'un immeuble de logements multiples de gabarit R+3 en lieu et place d'une maison multifamiliale R+2 avec possibilité de programme mixte (logements, bureaux, commerce) tel que repris sur les documents graphiques du permis de lotir datés du 28/02/1978 ;

Considérant que des modifications à ce permis ont déjà été accordées le 18/12/1978 et que ces modifications précisent que les bâtiments comportant plus d'un logement sont exclus et que la hauteur et les profils des différentes constructions formant un ensemble doivent être identiques ou en parfaite harmonie avec l'environnement ;

Considérant que le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, composé de maisons unifamiliales, de petits immeubles à appartements, de commerces de grande distribution avec parkings, d'équipements collectifs (église, établissement scolaire,...) ;

Considérant que le terrain jouxte un petit immeuble de rapport et son pignon aveugle ;

Considérant que le terrain trouve place à l'entrée du parking du Colruyt et que l'ensemble de la parcelle est visible depuis l'espace public ou accessible au public (front de voirie pour la limite avant, accès au parking pour la limite latérale gauche et parking du Colruyt pour la limite arrière) ;

Considérant qu'elle forme l'aboutissement d'un ensemble très cohérent d'immeubles de rapport R+2 à toitures plates ;

Considérant que cette parcelle peut être considérée comme particulière dans l'alignement des immeubles adjacents de gabarit R+2 en ce qu'elle ne dialogue pas uniquement avec cet alignement mais également avec l'école située juste en face de gabarit plus élevé, ainsi qu'avec le bâtiment du Colruyt situé derrière et de son parking qu'il serait opportun de rendre moins visible ;

Considérant que l'implantation d'un immeuble à logements multiples se développant sur 4 niveaux (R+3) avec toiture plate sur cette parcelle d'angle, en dialogue avec l'école située en face, permettant de cacher le parking et la grande surface située derrière, tout en conservant une harmonie avec l'alignement des immeubles adjacents de gabarit R+2 ne nuirait pas au bon aménagement des lieux et pourrait être envisagé ;

Considérant cependant qu'un raccord harmonieux avec la construction voisine de droite est nécessaire, qu'il convient de limiter le 3<sup>ème</sup> étage avec un recul latéral d'au moins de 3 mètres et un recul par rapport à la façade avant de 5 mètres pour la cage d'escalier ;

Que dès lors, le programme doit être réduit à un maximum de 10 logements ;

Considérant que plusieurs dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (Art. 3 : implantation ; Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ; Art. 5 : hauteur de la façade avant ; Art. 6 : hauteur de la toiture) sont sollicitées ;

Considérant que la mise en œuvre de ce lot est souhaitable afin d'habiller le pignon aveugle en attente du numéro 9 de la rue Baron Van Hamme ;

Considérant que les caractéristiques particulières de cette parcelle amènent à une approche différente de la réponse préconisée précédemment dans le permis de lotir et que ses prescriptions en terme de gabarit et de densité peuvent être modifiées sans nuire au bon aménagement des lieux ;

Considérant la mixité des typologies et des fonctions présente dans le quartier, un gabarit R+3 est envisageable à cet endroit particulier, tant au regard des gabarits qui lui font face que dans la notion de traitement particulier d'une parcelle d'angle qu'il peut être envisagé de traiter légèrement différemment des immeubles voisins ;

Considérant qu'à ce titre, les dérogations aux articles 5 : Hauteur de la façade avant et 6 : hauteur de la toiture du Titre I du RRU, peuvent être accordées, en ce qu'un gabarit R+3 sur cette parcelle peut être acceptable ;

Considérant cependant que l'architecture proposée se devra d'être de grande qualité, que l'esprit du projet devra rencontrer les impératifs d'harmonie avec les immeubles adjacents, tant dans le traitement des façades que dans le raccord entre les bâtiments ;

Considérant également que les caractéristiques de la parcelle nécessiteront une réflexion approfondie sur la notion d'intimité, notamment en façade arrière, proche du parking du Colruyt situé derrière et notamment en matière de zone de jardin ;

Considérant les dimensions exigües de la parcelle, la forme particulière de la parcelle et la nécessité de conserver une zone de jardin à l'arrière de la parcelle afin de créer une zone tampon entre le futur projet et le parking du Colruyt ;

Considérant la demande de dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU : profondeur d'une construction mitoyenne en ce que le demandeur sollicite de pouvoir construire sur plus des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que cette dérogation peut être accordée à la condition expresse que le projet se raccorde à la façade arrière des immeubles voisins et offre des espaces extérieurs de qualité aux futurs logements ;



Considérant que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU : alignement de la construction permet de rationaliser l'alignement existant par la suppression des nombreux angles et par la mise en place de deux lignes droites plus franches ;

Considérant donc que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le demandeur a fourni la preuve qu'il a avisé les propriétaires des autres lots de son intention d'introduire une demande de modification du présent permis de lotir ;

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

Considérant qu'il est nécessaire que les prescriptions et les plans modifiés du lotissement soient fournis avant délivrance du permis ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont acceptables en ce que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

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

- proposer un raccord harmonieux avec la construction voisine de droite en limitant le 3<sup>ème</sup> étage avec un recul latéral d'au moins de 3 mètres et un recul par rapport à la façade avant de 5 mètres pour la cage d'escalier ;
- Fournir des plans précis reprenant le nouvel alignement, la zone aedificandi et les zones de jardin, ainsi que le gabarit R+3, de façon neutre, sans rapport avec un avant-projet qu'il n'y a pas lieu de fournir à ce stade;
- Fournir les prescriptions écrites modifiées du permis de lotir ;
- En matière de gestion des eaux de pluie, répondre au Règlement communal d'Uccle ;

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 en ce qu'elles visent des précisions des prescriptions ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements des abords doivent être précisés;

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

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

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis 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 et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme – RCU – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Les dérogations au RRU, article n°3, 4, 5 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.