

Séance du 31 mars 2021 / Zitting van 31 maart 2021  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 037/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.519-2020  
Situation : Avenue des Aubépines 1  
Demandeur : EX & Co SPRL - Madame Mélanie Schinkel  
(Changer l'affectation d'un logement en bureau)
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.705-2020 (art.177)  
Situation : Rue Edith Cavell 29  
Demandeur : Administration communale d'Uccle (Ecole) - Mme Dominique Collart  
(PERMIS ECOLE 16/PFD/1760850 : Installer un nouveau préau de 165m<sup>2</sup> dans la cour de récréation) (Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
- 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.641-2020  
Situation : Rue Alphonse Asselberg 10  
Demandeur : Monsieur et Madame Alexandre FRANCART - Sophie HABAY  
(Transformation de la façade arrière d'une maison unifamiliale et création d'une lucarne)  
(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)
- 

- 4) 036/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.371-2020  
Situation : Rue Jean Ballegeer 69  
Demandeur : BinHôme SCRL - Monsieur Marc Walschot  
(Mettre en conformité l'aménagement d'espaces de bureaux pour une activité non liée à la mission de BinHôme (282,75m<sup>2</sup>) en lieu et place de 2 garages et locaux compteurs)
- 5) 038/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.552-2020  
Situation : Chaussée de Waterloo 1350  
Demandeur : AUVIMO SRL - Monsieur José van der Veken  
(Rehausser l'immeuble pour construire deux unités de logement en toiture et mettre en conformité un immeuble de rapport existant)
- 6) 035/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.570-2020  
Situation : Avenue Winston Churchill 165  
Demandeur : STRADI SPRL - Monsieur Laurent Violon  
(Changer la destination d'un logement (appartement du 1<sup>er</sup> étage) en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical))
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.539-2020  
Situation : Rue Dodonée 75  
Demandeur : Madame Céline Mercier  
(Remplacer les menuiseries du 1<sup>er</sup> étage en bois avec vitraux par du bois sans vitraux de ton gris quartz ainsi que la porte d'entrée en bois et ouvragée par du bois de ton gris quartz et mettre en conformité le remplacement de la porte de garage en bois pour du PVC de ton gris quartz ainsi que le remplacement des châssis au 2<sup>ème</sup> étage en bois par du bois de ton gris quartz)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
-

- 8) 039/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.561-2020  
Situation : Avenue d'Hougoumont 23  
Demandeur : Monsieur Philippe JOOS  
(Mettre en conformité les transformations en sous-sol (aménagement d'une chambre en lieu et place de la piscine, création de nouvelles baies et modification du relief))
- 9) 040/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.555-2020  
Situation : Avenue Winston Churchill 33  
Demandeur : Madame Nadia LAMBARI  
(Rehausser un immeuble existant afin d'ajouter un logement et mettre en conformité des modifications au sous-sol et rez-de-chaussée)
- 

Avis reporté de la CC du 03/02/2021 - Uniquement pour avis de la CC :

- 10) 292/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.676-2019 (art.126/1)  
Situation : Chaussée de Waterloo 1387-1389  
Demandeur : FORJACO SPRL - Monsieur Thierry Kislanski  
(Transformer entièrement deux maisons existantes, changer l'affectation et construire un nouvel immeuble de 3 unités de logements)
- 

- 11) 020/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.645-2020 (art.177)  
Situation : Chaussée d'Alseberg (tronçon compris entre les n°s 611 et 731)  
Demandeur : BRUXELLES MOBILITE - Monsieur Christophe Vanoerbeek  
(Modifier le permis 16/PFD/1722300 en vue d'étendre l'aménagement de plain-pied, en pierre naturelle, du noyau d'Uccle Centre jusqu'au croisement Floréal / Bens)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2021**  
**objet n°01**

**Dossier 16-45519-2020 - Enquête n° 037/21**

**Demandeur : S.P.R.L. Ex & Co - Monsieur Lambert Eric**

**Situation : Avenue des Aubépines 1**

**Objet : changer partiellement l'affectation d'un logement en bureau**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45519-2020 introduite par la S.P.R.L. Ex & Co c/o Monsieur Lambert Eric, en date du 25/09/2020;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer partiellement l'affectation d'un logement en vue d'agrandir une affectation de bureau sur le bien sis avenue des Aubépines, 1;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts (non aedificandi), 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 0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de la modification totale ou partielle de la destination d'un logement;

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

- demande 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°12 qui prescrit "*L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.*", en ce que la parcelle a été transformé en zone de parcage;

Considérant que la demande déroge également l'article 8 (WC) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme. Cependant, ces dérogations ne sont pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le propriétaire de la maison n°1559 est concerné par :*
  - *les 3/4 de la parcelle, voir la majorité, est recouverte en dolomie et utilisée en zone de parking (plus de 20 voitures), ce qui engendre des nuisances sonores importantes dues aux aller et venues de véhicules. Un aménagement paysager à l'arrière de la maison résoudrait ce problème;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/09/2020 : dépôt de la demande;

01/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/12/2020: réception des compléments;

25/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

01/03/2021 au 15/03/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'AVIS**

**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 principalement par des maisons unifamiliales (typologies de villa à 3 ou à 4 façades);

- Dans ce quartier, l'avenue des Aubépines se caractérise comme une artère densément végétalisée;
- La parcelle se situe à l'angle de deux voiries :
  - la chaussée de Waterloo, axe structurant important de la ville, se caractérise par son tissu bâti hétéroclite et ses activités à vocation majoritairement commerciales;
  - l'avenue des Aubépines, se caractérise par des constructions résidentielles;
- Le plan régional d'affectation du sol qui régit le terrain affecte celui-ci dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- Le terrain est situé en vis à vis de la forêt de Soignes et au vu de sa configuration et de ses dimensions, il est intégralement situé en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts;
- La maison sur laquelle porte la demande présente :
  - un gabarit de R + 1 + toiture à versant;
  - une typologie de villas à 4 façades;
  - un garage sur le fond de terrain;
  - une zone latérale qui constitue également une zone de recul par rapport à l'alignement de la chaussée de Waterloo et de l'avenue des Aubépines;
- L'entrée sur la parcelle se fait via l'avenue des Aubépines;
- Un permis d'urbanisme a été délivré en 2000 (n°16-34899-2000) en vue d'un changement d'affectation du rez-de-chaussée et d'une partie du premier étage afin d'y installer des bureaux et maintenir un logement de qualité (duplex 4 chambres) au premier (4 chambres et 2 salles de bain) et dans les combles (salon, salle à manger et cuisine);
- La disposition des pièces de la maison ne permet pas d'y créer une zone isolée d'habitation et une zone isolée de bureau, et c'est pourquoi, en l'absence d'un accès indépendant, le logement créé ne peut être qu'accessoire à l'activité économique et utilisé que par un concierge ou un membre du personnel de l'entreprise;
- Le logement reste l'affectation principale de la villa, selon le permis notifié le 20/12/2000;
- La maison présente donc une mixité d'affectations répartie en 46% de sa superficie en bureaux et 54% en logement;
- Depuis l'octroi de ce permis, le bien n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme;

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

- La demande concerne le changement d'affectation du premier étage de logement en bureaux et l'aménagement des combles en un appartement une chambre;
- Le projet ne prévoit pas de travaux extérieurs mais par rapport à la situation autorisée, on observe :
  - qu'une partie des fenêtres en façade arrière ont été transformées (démolition des allèges) et selon la note explicative, ces travaux auraient été effectués en 2000 lors du changement d'affectation;
  - que la majeure partie des jardins verdurisés a disparu au profit d'aires de manœuvres et stationnement, ces travaux ayant été effectués entre 1996 et 2004 (selon les orthophotoplans disponibles);
- Les travaux structurels sont intérieurs (élargissement de l'escalier vers les combles);
- Aucun changement n'est apporté au sous-sol;
- Le rez-de-chaussée reste affecté aux bureaux;
- Au premier étage, les 4 chambres deviennent des bureaux et les deux salles de bain sont transformées en débarras (démolition de cloison);
- Dans les combles, le projet propose la création d'une chambre (15 m<sup>2</sup>), d'une salle de bain (5,50m<sup>2</sup>), et ajoute deux fenêtres dans le plan de la toiture;

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

- La villa unifamiliale devient majoritairement affectée aux bureaux (75%), ne maintenant une affectation partielle de logement que dans les combles (25%);
- Selon la note explicative :
  - cette demande est motivée par la venue de la Banque Degroof;
  - pour ce faire, la demande souhaite agrandir l'espace de bureau, exigü pour accueillir la banque;
  - de plus, la parcelle se situant l'angle de deux voiries se prête plus à une affectation de bureau qu'à du logement;
- Le gabarit de la maison reste inchangé;

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

- Ce changement d'affectation vise à créer une séparation claire entre les bureaux et l'habitation qui subsiste, sans pour autant proposer une habitabilité tendant à répondre aux prescrits du Règlement

Régional d'Urbanisme, principalement en termes de qualités spatiales et en termes de confort et d'hygiène;

- Dans la situation de droit, la parcelle est entourée par une clôture en fil plastique avec des arbres, à 2m de celle-ci se situe une autre clôture en bois suivant l'alignement de la chaussée, une allée de 3m en dolomie (zone imperméable) permet un accès carrossable depuis l'entrée vers le garage et entoure la villa, le reste de la parcelle est recouverte d'une pelouse (zone perméable);
- Dans la situation de fait, la villa et le garage sont entourés par un espace de parcage, il n'y a plus de zone perméable, ce qui constitue une dérogation importante au titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme;
- De plus, ces travaux ont été effectués entre 1996 et 2004, sans qu'un permis n'ait été octroyé, ce qui constitue une infraction;

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

- en matière de programme :
  - Le programme mixte ne change pas mais l'affectation à vocation économique s'étend sur tout le premier étage, ce qui enfreint l'article 1.2 du PRAS qui prescrit « Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble »;
  - Or la demande sollicite 292,00 m<sup>2</sup>, superficie qui n'est pas envisageable par la prescription de la zone;
  - Pour être envisageable, la superficie de plancher devrait être aménagée en bureau pour moins de 250,00 m<sup>2</sup>, pour autant que le logement soit de qualité au regard de l'habitabilité,
  - Cependant le logement proposé dans les combles déroge à différents articles du RRU :
    - À l'article 10 du titre II (éclairage naturel) car la superficie nette éclairante dans le séjour est insuffisante;
    - À l'article 8 du titre II (WC) car il n'y a pas de sas entre la salle de bain (contient la toilette) et séjour;
    - À l'article 11 du titre II (Vues) car le séjour n'a pas de véritable vue directe vers l'extérieur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le gabarit reste inchangé, la demande ne prévoit aucune modification de volume;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Ce changement d'affectation n'a aucune incidence sur l'implantation mais, pour rappel, la zone de retrait latéral et la zone de cours et jardin ont été transformé en parking, ce qui est contraire à l'article 12 du titre I du RRU et engendre des nuisances sonores perturbant la tranquillité des voisins, comme en témoignent les résultats de l'enquête publique;
  - La parcelle se situant sur une zone de servitude au pourtour de la forêt de Soignes, l'aménagement de la zone de cours et jardin et de la zone de retrait latéral devraient assurer une transition harmonieuse entre la forêt et le tissu urbain;
  - L'aménagement paysager de la parcelle et l'accès carrossable imperméabilisé tel qu'autorisé par le permis 16-34899-2000 devrait être strictement restitué;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - La maison comporte un garage (un emplacement) sur le fond gauche de la parcelle et des places de stationnement en infraction tout autour de la villa;
  - L'entrée de la parcelle est proche de la limite de mitoyenneté de gauche;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Un agrandissement des bureaux au premier étage ne peut être envisageable la superficie de plancher dépasse le seuil autorisé par le PRAS, limité à 250m<sup>2</sup>;
  - Considérant le projet se situe dans une zone à prédominance résidentielle dans laquelle la CASBA n'autorise qu'une augmentation de 2 m<sup>2</sup>;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et de zones de retrait latéral) :
  - Dans la situation de droit, un garage avait été aménagé pour la maison unifamiliale ainsi qu'un jardin, la zone de retrait latéral a été aménagée en pelouse avec des arbres qui suivent la limite de la parcelle;

- Dans la situation de fait (entre 1996 et 2004), un aménagement important de parcage a été effectué tout autour de la villa supprimant ainsi le jardin et l'aménagement de la zone de retrait latéral, seul les arbres et le garage ont été conservés;
- Cette situation ne peut être acceptée, la parcelle se situe sur une zone de servitudes au pourtour de la forêt de Soignes et aucune raison ne pourrait justifier que dans ce contexte environnemental, la zone de cours et jardin et la zone de retrait latéral soit grandement imperméable, et vienne de la sorte s'ajouter, dans les 60 mètres à compter de la limite de la forêt, au revêtement routier de la chaussée;
- Il est donc indiqué de revenir à la situation de droit avec un aménagement qui vise au développement de la flore et qui assure une bonne transition harmonieuse entre la forêt et le tissu urbain résidentiel de ce quartier d'habitat dans la verdure, ainsi qu'une meilleure quiétude en regard du voisinage;
- Revenir à un accès carrossable imperméabilisé sur une largeur de 3m;

**Avis DEFAVORABLE et unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2021**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-45705-2021 - Dossier 177 du CoBAT**

**Demandeur : Administration communale d'Uccle - Madame Dominique Collart**

**Situation : Rue Edith Cavell 29**

**Objet : Installer un nouveau préau de 165m<sup>2</sup> dans la cour de récréation**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45705-2021 introduite auprès de URBAN - DU, en date du 22/09/2020, par l'Administration communale d'Uccle c/o Madame Dominique Collart;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Installer un nouveau préau de 165m<sup>2</sup> dans la cour de récréation sur le bien sis rue Edith Cavell, 29;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/09/2020 : dépôt de la demande auprès de URBAN - DU;

26/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/12/2020 : réception des compléments;

26/01/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins, ainsi que la notification de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité sous forme de séance de la Commission de Concertation;

31/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

Considérant que le projet consiste en l'installation d'un préau de 165 m<sup>2</sup> dans la cour de récréation située du côté de la rue Edith Cavell;

Considérant que cette cour n'en dispose pas actuellement, ne permettant pas aux enfants d'être protégés des intempéries lors des périodes de récréation;

Considérant que la demande n'a pas fait l'objet d'une enquête publique mais est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- En application de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Considérant qu'un préau s'avère indispensable à toute cour de récréation se voulant fonctionnelle au vu de nos nombreux jours de pluie;

Considérant la surface raisonnable et le dessin discret proposé au présent projet;

Considérant toutefois le caractère du bâtiment existant inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier et ses éléments d'architecture à mettre en valeur;

Considérant que l'ajout de support verticaux le long de la façade n'est pas clairement défini entre le plan et l'axonométrie, le premier en prévoyant à chaque trumeau, le second n'en prévoyant pas mais se rattachant horizontalement à la façade existante par le biais d'une cornière métallique fixée au mur;

Considérant que dans le cas d'ajouts de structures le long de la façade, ceci occasionne plus de dégâts irréversibles à la façade et respecte moins l'aspect architectural du bâtiment, contrairement à la deuxième solution;

Que cette seconde solution conserve une lecture claire et fluide de la façade et qu'elle est par conséquent à privilégier;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 08/02/2021 et portant les références suivantes: T.1988.2479/8/BS/ac auquel il est impératif de se conformer;

Considérant ce qui précède, que cela relève du bon aménagement des lieux moyennant les quelques adaptations suivantes :

- fixer la partie du préau le long de la façade de l'école, sans l'ajout de support verticaux;
- se conformer à l'avis du SIAMU,

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

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2021**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-45641-2020 - Avis**

**Demandeur : Monsieur Alexandre FRAN CART et Madame Sophie HABAY**

**Situation : Rue Alphonse Asselbergs 10**

**Objet : transformation de la façade arrière d'une maison unifamiliale et création d'une lucarne**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45641-2020 introduite, en date du 23/12/2020, par Monsieur Alexandre FRAN CART et Madame Sophie HABAY;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformation de la façade arrière d'une maison unifamiliale et création d'une lucarne sur le bien sis rue Alphonse Asselbergs, 10;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

23/12/2020 : dépôt de la demande;

04/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des habitats en ordre fermé, résidentiels, de typologie bruxelloise;
- Dans ce quartier, la rue Asselbergs se caractérise par une voirie en pente descendante vers la chaussée Alsebergs, un axe structurant important de la commune, bordé des habitats en ordre fermé dont le rez-de-chaussée est généralement affecté au commerce;
- La rue est bâtie en ordre fermé, implanté à l'alignement. Sur le front pair, les maisons bénéficient de jardins orientés au Sud et qui sont séparés par des murs de jardin, l'intérieur d'ilot est un espace verdurisé avec quelques arbres plantés;
- La maison n°10 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne typique bruxelloise, de gabarit R+1+toiture à versants;
- Elle se compose de pièces en enfilade dont l'aménagement a été effectuées comme suit :
  - au sous-sol, une cave de 20,00m<sup>2</sup> a été construite, elle est accessible par l'escalier principal distribuant tous les étages de la maison;
  - au rez-de-chaussée (trois pièces en enfilades), un hall d'entrée de 12,00m<sup>2</sup> contenant l'escalier principal permet d'accéder à une salle à manger de 14,00m<sup>2</sup> (pièce centrale) et à une cuisine de 18,30m<sup>2</sup> aménagée en façade arrière. Un séjour de 14,80m<sup>2</sup> aménagé en façade avant, n'est accessible que par la salle à manger;

- au premier entresol (entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage), une salle de bain de 8,00m<sup>2</sup> a été aménagée en façade arrière, elle contient un escalier permettant d'accéder à une chambre 2 de 9,00m<sup>2</sup> aménagée en façade arrière du premier étage (troisième pièce en enfilade de ce niveau, décrit ci-après);
- au premier étage ( trois pièces en enfilade), un dressing de 14,00 m<sup>2</sup> a été aménagé dans la pièce centrale et une chambre 1 de 19,10m<sup>2</sup> a été installée dans la pièce en façade avant, le dressing est accessible par la chambre 1 et par la chambre 2, cependant la chambre 2 (aménagée en façade arrière et précitée) n'est accessible que par le dressing;
- au second étage (deux pièces), une chambre 3 de 12m<sup>2</sup> a été aménagée en façade arrière et une chambre 4 (mezzanine) de 14m<sup>2</sup> se situe en façade avant. La chambre 4 contient une salle de bain de 4,40m<sup>2</sup> qui n'est accessible que par les chambres, elle contient aussi un escalier permettant l'accès à un grenier situé dans les combles;
- Un permis (16-363-1923) a été octroyé pour la construction d'une annexe de gabarit R+1+toiture plate, en façade arrière, le long du mur mitoyen gauche, contenant une toilette;
- Aujourd'hui, cette annexe a été agrandie le long de la façade arrière et contient :
  - au rez-de-chaussée, une toilette et un dégagement de 1,30 m<sup>2</sup> accessible que par la cuisine;
  - au premier étage, une toilette de 2,35m<sup>2</sup> accessible que par la salle de bain;
- La maison comporte aussi une terrasse de 9,70m<sup>2</sup> (dalles en bois) aménagée en façade arrière avec jardin de 25m<sup>2</sup> (pelouse);
- Le bâti environnant est malheureusement très dense, la parcelle est entourée de volumes construits en intérieur d'îlot;
- La maison de droite (n°12, à l'Ouest) comporte un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande, elle ne possède pas de jardin car la parcelle est construite sur toute sa profondeur;
- La maison de gauche (n°8, à l'Est) comporte un gabarit R+1+toiture en pente aménagée, elle est plus haute et ne possède pas de jardin car la parcelle a aussi été construite sur toute sa profondeur;

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

- La demande prévoit des travaux principalement extérieurs par la création d'une lucarne en toiture et la démolition du volume annexé en façade arrière afin de retrouver la façade d'origine, celle-ci sera repensée en un jeu de panneaux vitrés coulissants permettant l'aménagement de grandes baies sur la façade d'origine;
- Certaines pièces de la maison seront réaménagées afin de bénéficier au maximum de la lumière naturelle, dans ce contexte densément bâti proche de l'angle de l'îlot;

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

- Le programme de la maison reste inchangé;
- Le gabarit est modifié à l'arrière par la démolition du volume annexé et la création de la lucarne;
- La façade arrière subira une transformation qui aura un impact important et positif sur son esthétique, en la simplifiant dans le sens d'une grande sobriété;

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

- Vu la densité en intérieur d'îlot et l'orientation sud de la façade arrière, la demande vise à aménager de larges ouvertures en façade arrière protégées par un mur-rideau composé de panneaux coulissants afin de rendre les locaux plus lumineux et de créer un lien optimal avec le petit jardin;
- Afin de tendre vers le bon aménagement des lieux et de répondre aux normes actuelles de confort, la demande prévoit aussi un réaménagement intérieur et la création d'une lucarne en toiture;

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

- en matière de programme :
  - Le programme de la maison reste inchangé, cependant une partie des pièces de la maison seront réaménagées comme suit :
    - La cuisine, située au rez-de-chaussée, sera réaménagée afin d'intégrer une toilette accessible seulement depuis le hall d'entrée;
    - La salle de bain, située au premier entresol, sera aussi réaménagée, une toilette y sera intégrée à la place de l'escalier existant permettant d'accéder à la chambre 2, et la porte sera condamnée;
    - Dans la chambre 4, située au second étage, la salle de bain sera reconstruite avec une superficie de 3,50m<sup>2</sup> et l'escalier permettant d'accéder à la mezzanine sera démoli afin de profiter de toute la hauteur sous pente pour la chambre;
  - Ces réaménagements respectent les normes d'habitabilité et tendent à répondre au bon aménagement des lieux;

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet prévoit la démolition du volume annexé, situé en façade arrière et composé de deux étages et d'une toiture plate afin de retrouver la façade d'origine;
  - Cette démolition est envisageable car elle permet l'aménagement d'ouvertures en façade arrière, nécessaires afin de respecter les prescrits du Règlement Régional de l'Urbanisme;
  - A l'étage sous les combles, une lucarne de 2,60m de haut sera aménagée en façade arrière afin de rendre la chambre 3 située sous les comble plus lumineuse et d'améliorer son habitabilité, une baie de 2,31m de haut sera aussi aménagée au deuxième entresol (entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage) afin d'apporter de la lumière naturelle dans la cage d'escalier et de la hauteur sous les combles;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La demande ne prévoit aucune intervention sur les toitures plates bitumeuses;
  - Il est recommandé d'aménager une finition esthétique, soit une toiture végétale, soit une finition en gravillon afin de permettre une meilleure rétention d'eau de pluies;
- en matière d'esthétique :
  - Suite à la démolition de l'annexe, la demande prévoit de grandes ouvertures sur la façade arrière d'origine;
  - Elle aménagera une nouvelle façade arrière (mur-rideau) de 6,85m de haut composée d'une structure métallique et de panneaux vitrés coulissants afin d'améliorer la relation avec le jardin, d'apporter plus de lumière aux espaces intérieurs et de protéger la façade en une intervention sobre et unique;
  - Cette intervention peut être envisageable, elle apporte de la modernité à la maison et plus de confort aux habitants;
  - A l'étage sous combles, une lucarne de 2,60m de haut sera aménagée en façade arrière afin de rendre la chambre 3 sous comble plus lumineuse et d'améliorer son habitabilité, une baie de 2,31m de haut sera aussi aménagée au deuxième entresol (entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage) afin d'apporter de la lumière naturelle dans la cage d'escalier;

**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, application de l'art. 207, §1al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Cette maison a été construite avant 1932, et aucune modification ne sera effectuée en façade avant, la demande maintenant intégralement la typologie et l'aspect, tels que perçus depuis l'espace public, de cet ensemble de maisons qui témoigne de l'urbanisation du centre de la commune;
  - Cependant la façade arrière subira une transformation importante qui modifiera le langage architectural de la maison, et de ce fait, un avis de la commission de concertation est requise;
  - Les conditions locales (promiscuité et densité du bâti à proximité directe de l'angle de l'îlot) justifient le parti architectural visant à augmenter sensiblement l'apport d'éclairage naturel et d'ensoleillement aux heures et saisons au cours desquels le bâti environnant ne porte pas d'ombre sur cette façade;
  - Le projet confère à cette maison unifamiliale une modernité qui en assure l'évolution en fonction des normes de confort et d'habitabilité et une pérennité d'habitat qualitatif;

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

- aménager une finition esthétique (toiture végétale, gravillons...) sur les toitures plates bitumineuses;
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers;

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2021**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-45371-2020 - Enquête n° 036/2021**

**Demandeur : BinHôme srl - Monsieur Marc Walschot**

**Situation : Rue Jean Ballegeer 69**

**Objet : Mettre en conformité l'aménagement d'espaces de bureaux pour une activité non liée à la mission de BinHôme (282,75 m<sup>2</sup>) en lieu et place de 2 garages et locaux compteurs**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45371-2020 introduite, en date du 22/06/2020, par BinHôme srl - Monsieur Marc Walschot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement d'espaces de bureaux pour une activité non liée à la mission de BinHôme (282,75 m<sup>2</sup>) en lieu et place de 2 garages et locaux compteurs sur le bien sis Rue Jean Ballegeer 69;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

**motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- application de la prescription particulière n°1.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de de superficie plancher pour les bureaux en zone d'habitation à prédominance résidentielle - Dépassement du seuil de la prescription 1.2 pour les bureaux ou les équipements (250 m<sup>2</sup>);
- Considérant qu'en l'état au moment de l'instruction, le dépassement en surface de bureau admissible ne pouvait être visé par des mesures particulières de publicité, considérant qu'il n'est pas admis de déroger au PRAS ;
- Considérant qu'en l'état la demande aurait dû faire l'objet soit d'un refus, soit d'une demande de plans modifiés avec réduction de la surface proposée de bureaux à un seuil maximal de 250m<sup>2</sup> ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/06/2020 : dépôt de la demande;

03/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/12/2020: réception des compléments;

04/12/2020 +1j (18/01/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

25/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

01/03/2021 au 15/03/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/02/2021;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble est situé en contrebas du quartier de logements sociaux du Kriekenput. Il constitue un des rares bâtiments élevés au sein de cet ensemble de maisons aux dimensions modestes;

- Le bien faisant l'objet de la demande dispose d'un accès piétons du côté de la rue Jean Balleger, et un accès pour véhicules du côté de l'avenue Joseph Divoort menant à un ensemble de boxes de garages;
- L'immeuble s'inscrit dans un environnement paysager qualitatif, mis à part la grande étendue imperméabilisée des accès aux garages du côté Ouest de la parcelle;

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

- Mettre en conformité l'aménagement d'espaces de bureau, localisés au niveau inférieur de l'immeuble, et orientés au Nord et à l'Est (arrière de l'immeuble à droite). Ces espaces de bureaux sont localisés dans d'anciens espaces servants et 2 garages;

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

- L'aménagement des bureaux s'est opéré de sorte à pouvoir offrir un service de proximité aux occupants des logements de l'immeuble;
- Les bureaux sont actuellement utilisés par une société indépendante à BinHôme. Ils occupent des espaces servants et bénéficient d'un accès aux espaces paysagers de l'arrière de la parcelle;
- L'aménagement des bureaux n'a pas mis à mal l'usage des logements supérieurs;

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

- en matière de programme :
  - l'immeuble conserve ses logements et le programme offre une mixité d'affectations complémentaires;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les aménagements se sont logés dans l'immeuble sans ayant nécessité de modifications de gabarits;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'immeuble s'inscrit dans un environnement paysager qualitatif, auquel les espaces de bureaux donnent accès;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les aménagements ont entraîné la suppression de 2 garages, ce qui pourrait s'envisager vu leur faible taux d'occupation et la typologie des logements qui occupent l'immeuble. En effet, BinHôme SCRL est une Société Immobilière de Service Public (SISP) qui a vu le jour le 16 décembre 2015. Elle est issue de la fusion de deux sociétés de logements sociaux de la Région de Bruxelles-Capitale : la Société Uccloise du Logement et le Foyer Ixellois. Le patrimoine de BinHôme est situé sur le territoire de la commune d'Uccle et de la commune d'Ixelles;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les aménagements n'ont pas entraîné de modifications aux infrastructures existantes;

**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 particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - Le projet présente un aménagement de bureaux présentant une superficie de 282,75 m<sup>2</sup> alors que le PRAS en limite le seuil à 250,00 m<sup>2</sup>;
  - Considérant qu'en séance l'architecte a fourni des calculs de surface indiquant que le garage était compris dans la superficie totale, alors qu'il ne devait pas y être comptabilisé ;
  - Considérant dès lors, que la superficie totale de bureaux est de 182m<sup>2</sup>, sous le seuil de 250m<sup>2</sup>, et que de ce fait, le projet est compatible avec le PRAS ;
  - D'autant plus qu'en date du 31/03/2021, la maille UCC-06 de la CaSBA permet l'installation de bureaux à concurrence de 2.463 m<sup>2</sup>;
  - Et que les aménagements présentés sont compatibles et complémentaires à l'affectation principale de l'immeuble. En effet, ils profitent des espaces secondaires difficilement habitables et permettent une occupation mixte au sein d'un quartier relativement monofonctionnel;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2021**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-45552-2020 - Enquête n° 038/20**

**Demandeur : S.R.L. AUVIMO c/o Monsieur José van der Veken**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1350**

**Objet : Rehausser l'immeuble pour construire deux unités de logement en toiture et mettre en conformité un immeuble de rapport existant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45552-2020 introduite, en date du 30/10/2020, par la S.R.L. AUVIMO c/o Monsieur José van der Veken;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser l'immeuble pour construire deux unités de logement en toiture et mettre en conformité un immeuble de rapport existant sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1350;

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;

**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 :

- application de la prescription 0,6 du PRAS : actes et travaux en intérieur d'îlot
- demande 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°5 hauteur de façade;
    - non-respect de l'article n°6 hauteur de toiture;
    - non-respect de l'article n°11 zone de recul;
    - non-respect de l'article n°12 zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03 au 15/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'immeuble est en recul, sa rehausse a un fort impact visuel, coupe la vue, sentiment d'enfermement,*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/10/2020 : dépôt de la demande;

25/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

01/03/2021 au 15/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/02/2021 et émis le 8/03/2021 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, comportant des immeubles à appartements avec rez-de-chaussée commercial;
- Dans ce quartier, la chaussée est passante;

- L'immeuble n°1350, issu du permis d'urbanisme 16-28484-1979, est implanté en recul alors que les immeubles mitoyens sont implantés à l'alignement, laissant deux murs mitoyens fortement visibles depuis l'espace public;
- Ce permis permet un parking à ciel ouvert en zone de jardin pour 5 emplacements et un grand jardin à l'arrière;
- Ce jardin fait maintenant partie des constructions de la Drève des Renards;
- Il présente un gabarit R+3 à toiture plate;
- L'impact volumétrique de l'immeuble R+3 est importante en façade arrière;
- Au rez-de-chaussée, il comprend un commerce sur la travée de gauche, les circulations verticales au centre et un passage couvert sur la travée de droite donnant accès à un parking en plein air situé un niveau plus bas que la chaussée dans la zone de jardin pour 5 véhicules et à 2 emplacements à l'arrière du sous-sol;
- Le 1<sup>er</sup> étage est affecté à un bureau;
- La maison de droite (n°1352) de gabarit R+3;
- La maison de gauche (n°1348) de gabarit R+2+toiture Mansart;
- Le couvert végétal est faible étant donné l'étendue du stationnement en intérieur d'îlot et la suppression du jardin qui était situé à l'arrière;
- En zone de recul, un emplacement a été aménagé devant le commerce, la zone de plantations a été supprimée et remplacée par 3 bacs de plantations;
- Au sous-sol, un parking couvert a été transformé en salle de repos et stockage il y a une dizaine d'années;

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

- La mise en conformité de :
  - la transformation du sous-sol en supprimant un emplacement de stationnement au profit d'une salle de repos pour le commerce;
  - l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul;
  - l'étendue du parking en zone de jardin;
  - des aménagements intérieurs au 1<sup>er</sup> étage;
- La construction d'un étage complémentaire pour deux appartements;
- L'agrandissement du parking en intérieur d'îlot pour 7 véhicules et un abri à vélos;

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

- Le programme de 4 appartements est augmenté à 6 unités par l'ajout d'un niveau en structure légère;
- Le gabarit s'accroche au mitoyen de gauche, dépasse le gabarit de droite et dépasse les profils pour la partie arrière, le bâtiment étant implanté plus en recul;

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

- La densité se fait sur le bâti existant mais à un impact visuel et d'ensoleillement sur les parcelles de gauche, situées au Nord;

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

- en matière de programme :
  - l'étage complémentaire offre un appartement de 1 chambre et un appartement de 2 chambres;
  - le local de repos installé au rez-de-jardin pour le commerce a supprimé un garage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'étage complémentaire dépasse les deux profils pour la partie arrière, ayant un impact direct sur les parcelles de gauche située au Nord, et augmente l'impact volumétrique en façade arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - en zone de recul, le jardin a perdu une bonne partie de son aménagement paysager;
  - il y a lieu de revenir à la situation légale du permis n°16-28484-1979 et recréer une zone en pleine terre ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le rez-de-jardin comprend un garage accessible par la façade arrière;
  - il n'y a pas de local vélos dans l'immeuble, un rangement poubelles et vélos est prévu dans la zone de jardin;
  - l'augmentation du nombre d'emplacements en zone de jardin ne répond pas au bon aménagement des lieux. L'aspect paysager du jardin est très pauvre vu le nombre d'emplacements et l'espace de manœuvre en dolomie ou dalles engazonnées;
  - un jardin collectif pour les appartements aurait plus de valeur écologique et sociale;

- en zone de recul, l'emplacement est illicite;
- vu l'impossibilité d'augmenter le nombre de stationnement dans le bâtiment;
- en terme d'accessibilité, le bien se situe à proximité du terminus du tram 92 et d'un arrêt des lignes de bus W et 365 du TEC, ainsi que 136 et 137 de De Lijn qui parcourent la chaussée de Waterloo et à plus de 700 mètres de la halte SNCB du vivier d'Oie (accessibilité orange au RRU);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - l'immeuble dispose d'une gestion des eaux de pluie existante;
- autres aspects :
  - la façade de la rehausse est en ardoise de teinte noire, ce qui a un impact visuel important;

**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, le projet déroge à :

- l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et à l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne). La rehausse de l'immeuble a un fort impact sur le bâti environnant vu l'implantation de l'immeuble en recul de  $\pm 8$  mètres, la présence d'un mur mitoyen de 9 mètres de longueur et sur toute la hauteur, à l'arrière des n°1352 et n°148;
- l'article 11 du titre I du RRU zone de recul. L'aspect paysager est très pauvre, il y a lieu d'augmenter la verdurisation de la zone de recul entre l'accès au commerce et la rampe de parking, en créant une véritable zone de pleine terre plantée et proche de l'alignement;
- l'article 12 du titre I du RRU zone de jardin. Il y aurait lieu de créer une zone de jardin;
- vu la difficulté de stationnement et l'impact négatif déjà existant des 5 emplacements de parking en zone de jardin;
- vu l'impact négatif du projet sur son environnement proche tant en gabarit qu'en intérieur d'ilot;
- le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, augmentant les impacts négatifs sur l'environnement proche;

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2021**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-45570-2020 - Enquête n° 035/21**

**Demandeur : S.P.R.L. STRADI c/o Monsieur Laurent Violon**

**Situation : Avenue Winston Churchill 165 E**

**Objet : changer la destination d'un logement (appartement du 1er étage) en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45570-2020 introduite, en date du 06/11/2020, par la S.P.R.L. STRADI c/o Monsieur Laurent VIOLON;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer la destination d'un logement (appartement du 1<sup>er</sup> étage) en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) sur le bien sis avenue Winston Churchill, 165 E;

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'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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de suppression de logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03 au 15/03/2021 inclus le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Il s'agit du n°165 E, l'immeuble concerné est situé en intérieur d'îlot,*
- *il y a déjà deux cabinets au rez-de-chaussée au même nom. On passe donc à une 'Clinique' de dermatologie,*
- *un 3<sup>ème</sup> cabinet entraîne des nuisances pour les riverains : bruit, parking dans un clos;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

06/11/2020 : dépôt de la demande;

25/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

01/03/2021 au 15/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/02/2021 et émis le 22/03/2021 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 principalement résidentiel, bâti en ordre fermé ou semi-ouvert par les immeubles à appartements multiples et quelques maisons unifamiliales;
- L'immeuble n°165 E sur lequel porte la demande est situé sur une parcelle traversante entre l'avenue Winston Churchill et l'avenue Montjoie qui comprend 3 immeubles à appartements multiples;
- L'immeuble n°165 E est situé au centre de la parcelle, en intérieur d'îlot et présente un gabarit R+5;
- La demande vise un appartement de 2 chambres, situé au 1<sup>er</sup> étage;
- Selon une réclamation, il y a déjà deux cabinets au rez-de-chaussée;
- Un centre dermatologique est déjà situé dans cet immeuble (Brussels Skin Center);
- L'immeuble dispose d'un parking à ciel ouvert accessible aux visiteurs ;

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

- Le changement d'affectation d'un appartement au 1<sup>er</sup> étage, en cabinet médical comprenant une salle d'attente, 3 cabinets, une cuisine, un secrétariat dans le hall d'entrée et un sanitaire;

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

- La demande ne modifie pas l'aspect extérieur de l'immeuble;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) en vue de créer un équipement de santé (3 cabinets de consultation) :

- l'application de la prescription générale 0.12, 4<sup>o</sup> du PRAS permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- de plus, l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS admet les équipements dans toutes les zones ;
- Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;
- Considérant qu'un cabinet dentaire répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Considérant que le projet vise la suppression d'un grand logement (126m<sup>2</sup>) situé au 1<sup>ier</sup> étage de l'immeuble;
- Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction ;
- Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés, et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement ;
- Considérant qu'il est renseigné dans la dernière ACP du 12/10/2020 que «19. Cabinet médical : à titre d'information, un compromis de vente a été signé pour le rachat de l'appartement du Dr Burton, situé au 1<sup>ier</sup> étage droit de la colonne E, en vue de l'affecter en cabinet médical » ;
- Considérant que l'acte de base de l'immeuble (article 11) permet l'usage d'un appartement en profession libérale et précise que les charges peuvent faire l'objet d'une révision en pareil cas ;
- Considérant que dans ces conditions, l'affectation d'équipement peut s'envisager ;

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7,

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2021**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-45539-2020**

**Demandeur : Madame Céline Mercier**

**Situation : Rue Dodonée 75**

**Objet : remplacer les menuiseries du 1<sup>er</sup> étage (en bois avec vitraux par des châssis en bois sans vitraux, de ton gris quartz), la porte d'entrée en bois et ouvragée (par une nouvelle porte en bois de ton gris quartz) ainsi que mettre en conformité à la fois le remplacement de la porte de garage en bois (par une porte en PVC de ton gris quartz) et le remplacement des châssis au 2<sup>ème</sup> étage (en bois par des châssis en bois de ton gris quartz)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45539-2020 introduite, en date du 28/10/2020, par Madame Céline Mercier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les menuiseries du 1<sup>er</sup> étage (en bois avec vitraux par des châssis en bois sans vitraux, de ton gris quartz), la porte d'entrée en bois et ouvragée (par une nouvelle porte en bois de ton gris quartz) ainsi que mettre en conformité à la fois le remplacement de la porte de garage en bois (par une porte en PVC de ton gris quartz) et le remplacement des châssis au 2<sup>ème</sup> étage (en bois par des châssis en bois de ton gris quartz) sur le bien sis Rue Dodonée, 75;

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

**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;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

28/10/2020 : dépôt de la demande;

10/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le bien s'inscrit dans une zone résidentielle composée de maisons unifamiliales et de quelques immeubles à appartements;
- A l'instar de plusieurs autres biens situés dans ce tronçon de la rue Dodonée, la maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- A gauche, l'immeuble mitoyen n°75a-79 est significativement plus haut et dénote dans le contexte urbain environnant alors que la maison mitoyenne de droite n°73 ne comporte pas les mêmes caractéristiques patrimoniales;

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

- Outre la mise en conformité des éléments suivants, la demande porte également sur l'harmonisation de la façade avec le remplacement des menuiseries du 1<sup>er</sup> étage et de la porte d'entrée au rez-de-chaussée par de nouveaux ensembles en bois de ton gris quartz :
  - Le remplacement de la porte de garage en bois ouvragée par une nouvelle porte en PVC de ton gris quartz;

- Le remplacement de toutes les menuiseries du 2<sup>ème</sup> étage en façade avant par de nouveaux châssis en bois de ton gris quartz;

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

- Les menuiseries ont été remplacées en situation de fait, afin d'améliorer les performances énergétiques ainsi que maximiser l'aspect sécuritaire;
- Les remplacements à prévoir se font dans le même but;
- Cependant, considérant les caractéristiques patrimoniales à préserver et présentes au sein des menuiseries, telles que les vitraux et les boiseries, 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'art. 207, §1al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - Les vitraux et boiseries ouvragées font partie intégrante de la composition originelle de cette façade;
  - De ce fait, le remplacement de la porte d'entrée et des menuiseries du 1<sup>er</sup> étage, doit se faire à l'identique par rapport à la situation originelle;
  - Il est à considérer que le remplacement de la porte de garage et des menuiseries du 2<sup>ème</sup> étage, ont participé à l'appauvrissement de cette façade et qu'une amélioration doit pouvoir être apportée afin de restituer des caractéristiques patrimoniales à ce bien repris à l'inventaire;
  - Considérant que la teinte et l'harmonie des menuiseries participe également à la composition de la façade, il y a lieu d'harmoniser les teintes ;
  - Bien que qu'il puisse être entendu la mise en conformité des menuiseries du 2<sup>e</sup> étage, le remplacement de la porte de garage par du PVC gris à la place de la porte en bois ouvragée existante de droit, ne peut être accepté ;

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

- Prévoir le remplacement ou la rénovation des menuiseries du 1<sup>er</sup> étage par du bois et de même teinte que les menuiseries du 2<sup>e</sup> étage, et ce avec maintien des vitraux existants ;
- Restituer une porte de garage en bois dont la typologie et le dessin tend à restituer la situation originelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de teintes et de conservation de patrimoine;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les caractéristiques patrimoniales doivent être restituée et/ou protégées;

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

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

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

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

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction (porte de garage) doivent :

- avoir débuté dans un délai de 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 12 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2021**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-45561-2020 - Enquête n° 039/21**

**Demandeur : Monsieur Philippe Joos**

**Situation : Avenue d'Hougoumont 23**

**Objet : mettre en conformité les transformations en sous-sol (aménagement d'une chambre en lieu et place de la piscine, création de nouvelles baies et modification du relief)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45561-2020 introduite en date du 03/11/2020 par Monsieur Philippe Joos;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les transformations en sous-sol (aménagement d'une chambre en lieu et place de la piscine, création de nouvelles baies et modification du relief) sur le bien sis Avenue d'Hougoumont 23;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.2 qui prescrit "densité - le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0.3" et non-respect de l'article n°2.3.2. Densité qui prescrit «*le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0.25*», en ce que le projet se retrouve avec un P/S global de 0.28 et un dépassement de 10m<sup>2</sup> par rapport à la surface hors-sol maximale autorisée;
  - non-respect de l'article n°2.3.4 qui prescrit «*Gabarit – La hauteur maximale autorisée est de un étage sur rez-de-chaussée, soit deux niveaux ou une hauteur de 7m maximum. Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7m en aucun point.*» en ce que le profil du terrain ayant été descendu, la hauteur mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain dépasse maintenant les 7m max;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

03/11/2020 : dépôt de la demande;

25/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

01/03/2021 au 15/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, peu dense, constitué de grandes parcelles comprenant de grands arbres,

- Dans ce quartier, l'avenue est étroite et le paysage largement arboré, de sorte que les constructions ne sont pas visibles de l'espace public,
- Le bâti environnant de la parcelle sur laquelle porte la demande est constitué de villas à 4 façades implantées sur de très grandes parcelles verdurisées,
- Le plan particulier d'affectation du sol affecte la partie sud du territoire qu'il couvre en zone de parc résidentiel, dans laquelle les parcelles doivent présenter une contenance minimale de 25 ares,
- La parcelle a fait l'objet d'un permis de bâtir octroyé récemment (PU n°16-43947-2018) qui autorisait la construction d'un nouvel ensemble de logements individuels, avec démolition préalable de la villa existante datant de 1959 et ne présentant aucune qualité architecturale;
- La demande de démolition n'a pas fait l'objet d'une mise à l'enquête publique. En effet :
  - La procédure de démolition dans ce plan particulier d'affectation du sol est un cas particulier de procédure urbanistique en ce que :
    - d'une part, la prescription 0.12 trouverait à s'appliquer dans toutes les zones du plan, en ce qu'elle constitue une prescription générale visée à la prescription 0.1 du plan régional d'affectation du sol;
    - d'autre part, l'article 67 du CoBAT prescrit « à moins que ses prescriptions ne les imposent expressément, le plan particulier d'aménagement du sol (PPAS) approuvé après le 1<sup>er</sup> janvier 1981, dispense les demandes de permis d'urbanisme des mesures particulières de publicité requises par le plan régional d'affectation du sol (PRAS) »,
- Considérant que la lecture cumulée de ces deux dispositions dispense la présente procédure des mesures particulières de publicité;

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

- La régularisation des travaux suivants :
  - L'aménagement d'une partie du sous-sol en chambre, salle de bain et dressing en lieu et place de la piscine intérieure initialement prévue;
  - La création d'une baie en façade arrière donnant sur le jardin depuis cette chambre;
  - La modification du relief du sol au droit de ces nouvelles fenêtres;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve le programme de 3 logements;
  - le projet supprime la piscine inscrite initialement en sous-sol afin d'offrir une 3<sup>ème</sup> chambre à l'appartement à 2 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le bâtiment conserve l'emprise au sol initialement prévue;
  - la modification réside uniquement dans le fait que des espaces de sous-sol ont été aménagés en locaux habitables et que des modifications du relief ont été réalisés afin d'offrir des baies dans ces locaux;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la modification du relief est limitée au droit de la nouvelle chambre et de sa salle de bain et n'entraîne pas d'implications majeures;

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

En ce qui concerne la demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n°1.2 qui prescrit "densité - le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0.3" et non-respect de l'article n°2.3.2. Densité qui prescrit « le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0.25 » :

- Le projet se retrouve avec un indice P/S global de 0.28 et un dépassement de 10 m<sup>2</sup> par rapport à la surface hors-sol maximale autorisée;
- La surface hors sol admise par le PPAS est de 690,37m<sup>2</sup>.
- Avec l'ouverture et la modification du relief au niveau de la nouvelle chambre en contact avec le jardin, la surface hors sol a légèrement augmenté (plus ou moins 10m<sup>2</sup>). De ce fait la surface hors-sol totale est de 700,40m<sup>2</sup>, c'est-à-dire 1,4% supérieur à la surface admise dans le PPAS;
- Cette augmentation étant limitée et la configuration préexistante inchangée, cette dérogation à la densité est acceptable, à titre exceptionnel, en ce qu'elle n'augmente que l'indice P/S sans augmenter la surface bâtie, dans la mesure où le volume construit nécessite davantage de façade apparente pour éclairer cette nouvelle chambre;

En ce qui concerne la demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n°2.3.4 qui prescrit « *Gabarit - La hauteur maximale autorisée est de un étage sur rez-de-chaussée, soit deux niveaux ou une hauteur de 7m maximum. Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7m en aucun point.* » :

- Le profil du terrain ayant été descendu, la hauteur mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain dépasse maintenant les 7 m max;
- La hauteur au pied de la nouvelle fenêtre n'est que de 6,60m. Le bâtiment suit la déclivité du terrain;
- La demande de dérogation découle donc principalement de la longueur du terrain, de sa déclivité et du jeu de volume du bâtiment;
- Elle n'augmente en rien la hauteur de l'immeuble vis-à-vis des biens voisins;

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

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°2.3.2. et n°2.3.4.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2021**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-45555-2020 - Enquête n° 040/21**

**Demandeur : Madame Nadia Lambari**

**Situation : Avenue Winston Churchill 33**

**Objet : rehausser un immeuble existant afin d'ajouter un logement et mettre en conformité des modifications au sous-sol et rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45555-2020 introduite, en date du 30/10/2020, par Madame Nadia Lambari;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser un immeuble existant afin d'ajouter un logement et mettre en conformité des modifications au sous-sol et rez-de-chaussée sur le bien sis avenue Winston Churchill, 33;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 19 Avenue Winston Churchill, ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 06/05/1983 et se conforme 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§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profond et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que la rehausse induit un dépassement en profondeur bien mitoyen de droite;
  - non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade du Titre I du RRU qui prescrit "*être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée*", en ce que la rehausse quasi dans le prolongement de la façade avant induit une nouvelle hauteur de corniche plus haute que celle de référence de droite;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "*ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal*", en ce que la rehausse dépasse de plus de 3m le bâtiment mitoyen de gauche;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics);

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/03/2021 au 15/03/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/10/2020 : dépôt de la demande;

25/02/2021: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;



01/03/2021 au 15/03/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
31/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/02/2021;

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti d'immeubles à appartements multiples ou de maisons de maître, implantées en ordre fermé et en recul;
- Dans ce quartier, l'avenue Churchill est desservie par des lignes de tram en site propre;
- L'immeuble sur lequel porte la demande, bâti fin des années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25427-1968, comporte 4 logements avec un gabarit R + 3 + toiture légèrement en pente;
- Le sous-sol comporte un garage d'environ 3 emplacements, et ce niveau courant sur la totalité de la parcelle elle est entièrement bâtie;
- Le rez-de-chaussée comporte un logement mono-orienté vers la toiture terrasse (au-dessus du parking) d'une seule chambre et a subi quelques modifications structurelles minimales et les étages comportent chacun un logement de deux chambres;
- L'immeuble est pourvu d'un ascenseur jusqu'au 3<sup>ème</sup> étage;
- En situation de fait les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des châssis en PVC de teinte de teinte grise;
- La zone de recul comporte les accès, piéton vers l'entrée et carrossable vers le sous-sol, et une haie délimite les accès;
- Les deux bâtiments de droite, n°29-31, composent un ensemble de maisons anciennes comportant des caractéristiques patrimoniales, qu'un permis récemment octroyé va permettre de rénover. Ces deux maisons sont plus hautes et moins profondes;
- La maison voisine, n°35, faisant également partie du patrimoine. Le corps de bâti principal est bas et légèrement plus profond. Il comporte une annexe latérale d'un seul niveau en mitoyenneté avec le bien concerné par la demande;

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

- La rehausse de l'immeuble existant avec un volume à toiture en pente avec couverture en tuiles de terre cuite de ton rouge et dont la façade est enduite de ton beige et châssis en bois de ton gris;
- La création de fenêtres de toit;
- L'isolation du mur mitoyen rehaussé de gauche avec panneaux structurés en acier de ton beige;
- La pose de panneaux photovoltaïques sur le versant arrière;
- La végétalisation des toitures plates de type extensif;
- L'aménagement d'une terrasse au 4<sup>ème</sup> étage;
- Les modifications structurelles au niveau de l'aménagement du sous-sol et rez-de-chaussée

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité de légères modifications structurelles au rez-de-chaussée et d'autre part par l'extension d'un immeuble existant afin d'y ajouter un 5<sup>ème</sup> logement;
- Considérant les modifications apportées au niveau de la façade avant, il y a également lieu de mettre en conformité le remplacement des menuiseries existantes en aluminium anodisé par du PVC au niveau des châssis;

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

- en matière de programme :
  - les modifications, en situation de fait, apportées au niveau du rez-de-chaussée sont minimales et ne concernent principalement que de l'aménagement intérieur hormis l'espace pris sur la rampe de garage;
  - la cuisine, initialement située à côté de l'espace de séjour a été déplacée à proximité du hall d'entrée et remplacée par une chambre;
  - considérant que de ce fait, une chambre a été créée et que le studio a été transformé en un appartement d'une chambre, la situation peut être mise en conformité;
  - les caves supprimées en situation de fait, sous la rampe de parking, 4 sont restituées au niveau du sous-sol :
    - une dans le local compteur;
    - une à côté de l'ascenseur;

- et deux au fond de l'espace de parking;
- ces caves sont disséminées dans tout le niveau du sous-sol et restent peu accessibles, et considérant l'espace disponible sous la rampe de parking, il y a lieu de restituer la situation de droit et y proposer 5 caves, correspondant au nombre de logements;
- l'escalier commun est prolongé afin de desservir le 5<sup>ème</sup> logement créé, en duplex;
- ce logement comporte au niveau bas du duplex, les pièces de vie avec cuisine ouverte ainsi qu'une chambre avec salle-de-douche privative et l'accès vers la terrasse aménagée sur la nouvelle toiture plate du 3<sup>ème</sup> étage. Au niveau haut, les combles sont répartis en deux chambres et une salle-de-bain;
- cependant un logement pour une famille ne convient pas au niveau d'un quatrième étage donc l'accessibilité se fait uniquement jusqu'au 3<sup>e</sup> étage par l'ascenseur ;
- considérant que l'emplacement initial des caves, sous la rampe de parking, ne peut être restitué en raison d'une hauteur moindre que renseignée au niveau des plans de la situation existante et qu'il existe un espace de rangement pour l'appartement du rez-de-chaussée dans le jardin, qu'il est possible de créer un espace de rangement pour le nouveau logement, il y a lieu de supprimer les deux caves prenant l'espace de parking ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la création du 4<sup>ème</sup> étage et des combles est légèrement en recul (1,24 m) par rapport à la façade avant. Ce recul est insuffisant afin de limiter les dérogations;
  - l'aménagement de la terrasse sur la toiture au 4<sup>ème</sup> étage respecte des reculs d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes et de 2m par rapport au plan de façade arrière;
  - le solde de toiture plate est aménagé en toiture végétalisée de type extensive et les garde-corps sont limités à la stricte zone d'accessibilité de la terrasse,
  - cette dernière peut être envisagée, pour autant que son utilisation limite les nuisances au sein de l'intérieur d'ilot en termes de vues plongeantes et de nuisances sonores et pour ce faire, il y a lieu d'en réduire la profondeur à 2m;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit aucune modification de la zone de recul ni de la terrasse aménagée sur la toiture du parking;
  - les nouvelles toiture plate sont traitées en toiture végétalisées de type extensif;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking est maintenu et comporte effectivement 3 emplacements de parcage;
  - l'ajout d'un 5<sup>ème</sup> logement aggrave une situation dérogatoire au sein d'une voirie à grande densité de logements et surchargée du point de vue du parking;
  - la demande prévoit un espace limité de stockage des vélos au sein du hall d'entrée;
  - bien que la demande renseigne 5 emplacements, les plans démontrent la possibilité de n'en placer que 3;
  - considérant l'espace disponible au niveau du sous-sol et sa facilité d'accès, il y a lieu d'y prévoir un espace de stockage correspondant au nombre de logements prévu;
  - il est également à noter que l'avenue dispose d'une ligne de tram en site propre, et que la place Vanderkindere (pôle intermodal en termes de transports) est proche, permettant de ce fait, de limiter la dérogation;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les actes et travaux au niveau de la façade arrière, enduisage et nouvelles menuiseries sont non soumis à permis d'urbanisme et ne suscitent aucune objection;
  - les travaux portent également sur l'amélioration des performances énergétique du bâtiment;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - la rehausse en façade arrière, se fait dans la continuité du plan arrière de la façade et ce afin de faciliter la mise en œuvre et la construction;
  - le dépassement par rapport à au bâtiment mitoyen de droite est léger et limité à 68cm, isolation de la façade arrière comprise;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de façade) :
  - le recul d'environ 1,20m n'est pas suffisant afin de limiter l'impact visuel d'une façade rehaussée au-delà du contexte de référence;

- d'autant plus que la typologie du comble Mansart à conserver, il y a lieu de prévoir un recul plus important, d'au moins 2m par rapport au plan de la façade avant, permettant de ce fait d'également profiter d'une terrasse plus importante et comportant moins de nuisances en façade avant;
- cependant, il y a lieu d'en limiter l'accessibilité à 1,90m des limites mitoyennes afin de se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - le bien est situé au sein d'un PPAS autorisant des gabarits importants, à savoir sur cette zone, 6 niveaux rez-de-chaussée compris;
  - l'immeuble est actuellement limité à 4 niveaux et est inférieur par rapport au contexte bâti environnant;
  - la rehausse vise l'ajout de deux niveaux, dont un sous combles, permettant de ce fait de limiter globalement la rehausse au gabarit du bien mitoyen de droite;
  - bien que cette rehausse induit un fort dépassement du bien mitoyen de gauche, il est à considérer que celui-ci est anormalement bas par rapport au contexte bâti environnant;
  - cependant, une éventuelle rehausse doit proposer une intégration plus affinées au sein du contexte bâti environnant ;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
  - le bâtiment existant comporte une typologie particulière d'une toiture légèrement en pente, s'apparentant plus à une toiture plate et le « faux Mansart » en façade avant permet de s'intégrer dans le contexte des biens mitoyens plus anciens;
  - la typologie de la rehausse s'intègre peu dans ce contexte et propose au-dessus de ce « faux Mansart » une façade verticale peu esthétique et fortement visible;
  - la proportionnalité de la façade existante perd, de ce fait, toute sa cohérence;
  - il y a lieu de travailler la rehausse afin de maintenir la proportionnalité de la façade existante et la cohérence par rapports aux biens mitoyens en prévoyant par exemple une simple boîte en retrait avec un traitement de façade plus léger ;

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

- renoncer à une rehausse avec typologie de toiture en pente et proposer une rehausse limitée sur un niveau avec toiture plate et finition esthétique ;
- étudier une nouvelle typologie afin de maintenir la rehausse dans la lecture globale de la façade avant et des biens mitoyens;
- supprimer les deux caves au niveau de l'espace de parking ;
- situer un espace de stockage des vélos et poussettes au niveau du sous-sol, accessible via la rampe de garage et dont l'espace est correspondant au nombre de logements;
- reculer l'accessibilité de la terrasse en façade avant d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche et prévoir le recul d'au moins 60cm pour la vue oblique par rapport à la limite mitoyenne de droite;
- limiter la profondeur de la terrasse en façade arrière à 2m par rapport au plan de la façade arrière;

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'accessibilité de terrasses, d'aménagements intérieurs et de plan de façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit s'intégrer dans le contexte bâti environnant tout en se conformant aux volontés du PPAS du point de vue des raccords en façade en ce que les terrasses doivent se conformer 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 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 n°4 et n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2021**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-44676-2019 - Enquête n° 292/20 - Article 126/1**

**Demandeur : S.P.R.L. FORJACO c/o Monsieur Thierry Kislanski**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1387 - 1389**

**Objet : transformer entièrement deux maisons existantes, en changer l'affectation et construire un nouvel immeuble de 3 unités de logements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44676-2019 introduite le 15/05/2019 par la FORJACO c/o Monsieur Thierry Kislanski, modifiée en application de l'article 126/1 al.3 du CoBAT, le 22/09/2020 (plans n°s P100 et P200 non indicés et datés du 15/09/2020), et visant à transformer entièrement deux maisons existantes, à en changer l'affectation et à construire un nouvel immeuble de 3 unités de logements sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1387 - 1389;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par le Titre VI du RRU;

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

- 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 en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- application de la prescription particulière n° 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2020 au 17/02/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations ont portées sur les aspects suivants :

- *le dossier est incomplet. Il ne permet pas aux autorités mais aussi aux riverains, dont eux-mêmes, d'en évaluer l'impact et les incidences sur le quartier;*
- *Le projet est en effet d'une ampleur considérable et densification extrême;*
- *Manque d'information et précision quant à la fonction commerciale;*
- *Prescriptions du PRAS non respectée concernant la surface augmentée pour le logement/commerce/bureau;*
- *Implantation en zone de recul et imperméabilisation;*
- *Nombre trop important de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme;*
- *Attention au hêtre pourpre et incompatibilité avec implantation du projet;*
- *Erreur dans l'affectation de la zone du PRAS dans la notice explicative;*
- *Augmentation de la densité avec sacrifice de la zone de jardin;*
- *Forte proximité des constructions;*
- *Augmentation des parkings et de ce fait impact sur le carrefour et plans incomplets au niveau du mode d'accès;*
- *Contradictions avec le PRAS au niveau des articles 0.6, 0.9, 0.12, 0.14, 3.2;*
- *Attention à la préservation des intérieurs d'ilot (non pertinent);*
- *Manque de respect par rapport aux façades existantes qui seront masquées;*
- *Limiter les hauteurs, maximaliser les reculs;*
- *Le bâtiment B est trop massif, trop de vues, trop près des limites, supprime des arbres, ...*

Vu l'avis favorable majoritaire de la Commune d'Uccle sous conditions et l'avis défavorable minoritaire de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme et Urban-Direction du Patrimoine Culturel, émis par la Commission de concertation en séance du 04/02/2020;

Vu l'avis défavorable émis par le Fonctionnaire Délégué en date du 10/07/2020;

Vu l'introduction de plans modifiés en application de l'article 126/1 al.3 du CoBAT, les nouveaux actes d'instructions et la reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2020 au 13/01/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations ont portées sur les aspects suivants :

- *Le nouveau projet répond partiellement à l'avis de la Commission de Concertation en ce qui concerne le bâtiment B;*
- *Le bâtiment B n'est pas encore assez reculé et porte toujours atteinte à l'intimité des riverains;*
- *La terrasse a un surplomb d'1,50m qui mord sur les reculs tels que présentés;*
- *Doléances des riverains non prises en compte;*
- *Bétonnage intensif de la parcelle et peu de place pour la pleine terre;*
- *Densification excessive et demande de comptabiliser dans le rapport P/S les niveaux en sous-sol (non pertinent);*
- *Manque de cohérence avec le niveau naturel du terrain;*
- *Façade vitrée ne s'aligne pas au bâti environnant;*
- *Surchauffe dû à l'écran de verre;*
- *Non-respect des façades originelles dû à l'écran de verre;*
- *Accès des 19 emplacements de parking dans un carrefour déjà surchargé et impact sur Foestraet. Possibilité de sortie et entrée depuis chaussée de Waterloo;*
- *Maintien des arbres ?*
- *Non-conformité par rapport au PRAS et Règlement Régional d'Urbanisme :*
  - *Non-respect 0.6 du PRAS (non pertinent);*
  - *Non-respect 0.12 du PRAS : m<sup>2</sup> de logement non restitués (non pertinent)*
  - *Non-respect 3.2 du PRAS*
- *Préservation des intérieurs d'îlot non garanti avec la construction d'un immeuble (non pertinent);*
- *Demandes :*
  - *Reculer encore l'alignement du bâtiment B et supprimer les terrasses de l'étage;*
  - *Revoir les niveaux du rez-de-chaussée en fonction du dénivelé;*
  - *Limiter extension côté Foestraet à la façade actuelle en brique;*
  - *Reculer la fosse à -1,80m afin de sécuriser les piétons;*
  - *Revenir au plan initial concernant le parking via chaussée de Waterloo;*

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

- 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 en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- application de la prescription particulière n° 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

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

15/05/2019 : dépôt de la demande initiale;

01/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/09/2019 : introduction de plans modifiés suite à l'avis SIAMU et report de l'enquête publique;

03/02/2020 au 17/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable majoritaire de la Commune sous conditions et avis défavorable minoritaire d'Urban.brussels-DU et DPC;

Considérant que, dans cette hypothèse, d'un avis partagé, la demande doit être envoyée au Fonctionnaire délégué pour avis conforme;

16/06/2020 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins avant l'envoi du dossier initial au Fonctionnaire Délégué;

22/06/2020 : réception du dossier par le Fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande initiale;

25/06/2020 : réception de la décision du Fonctionnaire Délégué de maintenir l'échéance;  
10/07/2020 : notification du Fonctionnaire délégué de son avis conforme défavorable sur la demande initiale;  
07/09/2020 : réception d'un courrier du demandeur de suspendre l'instruction afin d'introduire des plans modificatifs en application de l'article 126/1 al.3 du CoBAT;  
22/09/2020 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;  
19/10/2020 : accusé de réception d'un dossier modifié complet;  
30/12/2020 au 13/01/2021 : enquête publique sur la demande modifiée;  
03/02/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;  
31/03/2021 : avis de la Commission de Concertation;

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

○ l'avis du Service Vert émis le 01/08/2019 :

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

**Arbres à haute-tige :**

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 7 arbres de haute-tige de circonférence inconnue.*
- *Ces abattages concernent des érables sycomores et des sapins.*
- *Le projet prévoit la conservation d'un hêtre pourpre de grande dimension mais de circonférence non spécifiée.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 10 arbres de haute-tige, la plupart concernant des sujets à faible développement (3<sup>ème</sup> grandeur). Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 16/18 cm de circonférence à la plantation.*
- *Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*
- *Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*
- *Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
  - *Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*

**Massifs de plantations :**

Modalités :

- *Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 60/80 cm de hauteur minimum à la plantation.*
- *Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*
- *Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
  - *Arbustes: Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.*

**Toitures vertes :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier...) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

**Zone de protection des arbres :**

*Modalités :*

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

**Zones de recul :**

*Modalités :*

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

**Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.**

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 25/10/2019 :

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

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

**Dispositif de gestion :**

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.



b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégré à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la capacité effective de rétention temporaire sera prise en compte.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- Le projet ne peut pas être situé dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua et/ou dans une zone classée Natura 2000;
- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, [installinfo@vivaqua.be](mailto:installinfo@vivaqua.be).
- Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement ([natura2000@environnement.irisnet.be](mailto:natura2000@environnement.irisnet.be)).

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- b) Le maillage bleu (cours d'eau);
- c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi

que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Le total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale étant compris entre 100 et 10 000 m<sup>2</sup>, le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à la présente demande :

*Il est constaté que le projet prévoit de gérer les eaux pluviales de la nouvelle construction par un simple bassin d'orage (10 m<sup>3</sup> = volume conforme) sans citerne, raccordé directement à l'égout via un ajutage au diamètre inconnu. Il est demandé de justifier l'absence de citerne et la raison du choix de ne pas infiltrer les eaux, ainsi que de communiquer le diamètre d'ajutage.*

*Il est constaté que le projet prévoit de gérer les eaux pluviales des anciennes constructions transformées via 2 systèmes combinant citerne et bassin d'orage, de 15 m<sup>3</sup> chacun mais ne renseignant pas la part réservée à la rétention temporaire, raccordés directement à l'égout via un ajutage au diamètre inconnu. Si le choix de l'abandon de l'infiltration peut être déduite du manque de place, il est constaté que les volumes sont insuffisants (théoriquement 23 m<sup>3</sup>) et que le diamètre d'ajutage est inconnu. Il est demandé de préciser le calcul du volume et de préciser quel volume sera affecté à la temporisation.*

Contacts utiles :

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLE; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLE; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

### **Services publics**

*Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.*

*Quant à la demande : il est demandé d'aménager deux espaces destinés à accueillir les poubelles le jour de leur ramassage, à front d'alignement mais en domaine privé, de sorte à éviter l'encombrement du trottoir par des containers.*

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

○ l'avis de Vivaqua émis le 28/08/2019 et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU émis le 05/08/2019 et joint à la demande;

*Considérant les modifications apportées à la demande en application de l'article 126/1 al.2 afin de répondre aux objections :*

*L'ajout d'une dalle gazonnée, côté Foestraet avec 4m de passage libre et 4% de pente afin de garantir un espace de manœuvre pour les camions de pompiers en cas de nécessité;*

*Le compartimentage de la cage d'escalier dans le bâtiment de logement avec des parois EI60 et des portes EI30 avec fermetures automatiques;*

*Le placement d'un exutoire de fumées en toiture de la cage d'escalier;*

*La modification des sorties de secours au niveau du bâtiment commercial, afin de permettre l'évacuation du commerce via un accès direct vers la cage d'escalier;*

*L'abaissement d'une allège de fenêtre et placement d'une passerelle en caillebotis pour rattraper la différence de niveau et prévoir une sortie supplémentaire vers l'arrière du bâtiment;*

*Considérant que ces modifications ne modifient pas le programme, sont accessoires et répondent à des objections émises par le SIAMU;*

*Considérant que la demande modifiée en application de l'article 126/1 al.3 en date du 22/09/2020, modifie de manière substantielle le projet initial, un nouvel avis du SIAMU est requis;*

*Vu que l'avis du SIAMU devrait être rendu en cours de procédure ;*

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par l'important axe de circulation que constitue la chaussée de Waterloo;
- Celle-ci présente un bâti de gabarit plus important, en ordre semi-ouvert et formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces et logements;
- Les deux maisons sur lesquelles portent la demande datent du début du XX<sup>ème</sup> siècle et sont bâties sur deux parcelles contiguës;
- La maison située au n°1389 :
  - est située à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue Foestraets;
  - présente un gabarit de 4 façades, R+1+toiture à versants;
  - a fait l'objet de transformations dans les années '50 et si le permis octroyé n°16-37621-2006 pour des transformations n'a jamais été mis en œuvre, le rez-de-chaussée comporte cependant une affectation commerciale;
  - la parcelle comporte également un garage en fond de parcelle avec un accès carrossable;
- La maison située au n°1387 :
  - est située le long de la chaussée de Waterloo;
  - elle présente un gabarit de 3 façades, TR+1+Toiture à versants;
  - la parcelle comporte également deux parkings couverts avec accès carrossable;
- La maison mitoyenne de droite (n°1385 chaussée de Waterloo) est un immeuble de logement, plus récente, implantée en recul et de gabarit R+1+Toiture à mansard. Elle est plus profonde que le n°1387;
- La maison sur la parcelle voisine de gauche (n°5 avenue de Foestraets) est également implantée en recul avec un gabarit de 4 façades R+1+Toiture à versants;
- Les deux parcelles sont largement plantées d'érables sycomores, hêtres pourpres et sapins;
- L'avenue de Foestraets est bordée de Tilleuls;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a proposé les actes et travaux suivants :**

- Le maintien des façades et des parties structurelles des 2 maisons;
- L'enveloppement d'une nouvelle peau de verre;
- La construction d'un immeuble R+2 et toiture plate;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :**

- Le programme prévoit l'unification des deux parcelles via une construction qui englobe les deux maisons existantes ainsi que la construction d'un nouvel immeuble du côté de l'avenue Foestraets comportant un espace d'équipement et du logement (4 unités);

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :**

- La proposition conserve un patrimoine par la mise en scène de celui-ci et lui confère un statut et une attention nouvelle tout en préservant les qualités environnementales;
- Les constructions ne sont pas situées en intérieur d'îlot;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :**

**en matière de programme :**

- le nouvel immeuble (bâtiment B) comporte 400m<sup>2</sup> de logements, répartis en 4 logements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, un centre médical de 215m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée et 2 niveaux de parkings aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> sous-sol;
- le bâtiment A est affecté au commerce au rez-de-chaussée et 1<sup>e</sup> étage et le dernier étage et les combles sont affectés au bureau;
- en ce qui concerne la répartition des affectations, le placement de toutes activités commerciales et de bureaux au niveau de la chaussée de Waterloo permet d'inscrire le projet dans le contexte des activités économiques de la chaussée de Waterloo tout en proposant des affectations plus résidentielles et d'équipement du côté de l'avenue Foestraets qui est largement plus résidentielle;

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

- le projet dans son ensemble n'induit aucune rehausse de mitoyenneté et les hauteurs proposées se conforment aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme;
- le bâtiment A (bâtiment d'angle) :
  - est constitué des deux maisons existantes répertoriées n°1387 et n°1389, chaussée de Waterloo et de leur agrandissement qui se manifeste par la construction d'une jonction entre les deux volumes existants, et principalement par le parti de constituer un socle qui se

- développe à l'angle des deux voiries (24 mètres face à la chaussée et 10 mètres le long de l'avenue) et est largement vitré sur 3 niveaux;
- cette « boîte en verre » s'aligne à la corniche la plus basse du n°1387, permettant de ce fait de maintenir la vision des toitures en pentes;
- les bâtisses existantes étant semi-enterrées, avec leur niveau le plus bas et situe donc son niveau de référence en contrebas par rapport à la chaussée de Waterloo;
- s'implante dans la continuité du n°1387 de la chaussée de Waterloo moyennant un recul de 7.67 m à compter de l'alignement de la chaussée, et présente également un recul de 4,45 m par rapport à celui de l'avenue de Foestraets;
- de ces faits, cette bâtisse reste en-deçà des gabarits des maisons existantes et dès lors du contexte bâti environnant;
- le bâtiment B (situé le long de l'avenue de Foestraets):
  - occupe l'arrière des deux parcelles et s'implante à 8 m du bâtiment A, à 15m de la limite par rapport à l'avenue de Foestraets et 5,12m de la limite parcelle du n°5 avenue de Foestraets;
  - son implantation prend en compte le hêtre pourpre existant sur la parcelle mais reste compris dans sa couronne et doit dès lors encore s'en écarter;
  - l'ensemble de logement s'aligne au faîte du n°1387, à l'avant de la parcelle;
  - il se veut compact et dès lors ne se développe qu'uniquement sur un R+2, contrairement au contexte bâti de l'avenue de Foestraets avec des R+3;
  - le volume est dès lors plus bas que ses voisins et en contrebas de l'avenue Foestraets;
  - chaque logement comporte des espaces extérieurs de terrasses;
  - cependant, au regard des reculs trop peu importants, autant par rapport aux bâtiments entre eux, que des limites mitoyennes, il y a lieu de compacter davantage le bâtiment;
  - en effet, considérant le motif du PRAS de l'article 0.12, seuls 320m<sup>2</sup> de logements doivent être repropoés au sein de la parcelle;
  - afin de limiter les impacts autant en termes d'imperméabilisation de la parcelle qu'au niveau du voisinage, il y a lieu de proposer un bâtiment reprenant uniquement les surfaces à récupérer pour le logement et de ce fait limiter le gabarit à un R+1 et dont les limites par rapport aux limites mitoyennes, permettraient de maintenir une véritable surface de jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les parcelles actuelles n'offrent que peu de plantations;
  - l'intervention nécessite des modifications de niveaux de terrains;
  - les accès aux deux bâtiments se font via des terrasses plantées, avec des liaisons via des talus plantés ainsi que des zones tampon entre les différentes fonctions comme un filtre végétal;
  - il est prévu le maintien du hêtre pourpre situé à l'avant, à proximité de la limite parcellaire du n°5 de l'avenue Foestraets;
  - les zones de recul répondent aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en maintenant de larges superficies plantées permettant d'offrir des espaces verdurisés et paysagers et ce tout en maintenant des surfaces suffisantes de pleine terre;
  - la demande porte sur l'abattage d'arbres en mauvais état et dans le périmètre constructible (7 arbres), dont des érables sycomores et des pins, ces arbres étant remplacés par 10 nouveaux arbres;
  - les toitures plates sont également entièrement végétalisées hormis les zones de terrasses;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - il est prévu deux étages de parkings, l'un affecté aux logements avec accès directs et l'autre au commerce et bureaux du bâtiment A;
  - ces parkings sont accessibles depuis l'avenue Foestraets et depuis la chaussée de Waterloo;
  - il est prévu un parking de 7 emplacements et 2 emplacements PMR pour les logements et 13 emplacements et 2 emplacements PMR pour le commerce et bureaux;
  - ces niveaux de parkings comportent également des caves, des espaces de stockage des vélos et de poussettes;
  - au total il est prévu 24 emplacements de parkings compris au sein des bâtiments;
  - ces dispositions de parkings et différents accès permettent de ne pas centraliser les entrées et sorties de véhicules sur une même zone. D'autant plus que la surface de parking la plus importante à son accès situé du côté de la chaussée de Waterloo;
  - la demande ne prévoit aucun emplacements hors sol, favorisant les espaces plantés;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- il est prévu pour la partie logements, un bassin d'orage de 10m<sup>3</sup>, pour la partie commerces/bureaux, deux bassins de 15m<sup>3</sup> pour la récupération des eaux de pluie le bassin d'orage;
- ces citernes et bassin d'orage sont situés sous les pentes des parkings et en pleine terre;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - à front de voirie, le long de l'espace structurant de la chaussée de Waterloo, la façade de verre est structurée par 5 éléments sculpturaux permettant de dynamiser cet angle de la chaussée de Waterloo et contextualise ces anciennes bâtisses maintenues;
  - la façade du bâtiment A, côté Foestraets laisse apparaître le rapport entre l'ancien et le nouveau, les murs en briques rouge émergent derrière le verre qui se termine après 14m et marque la fin de la construction existante;
  - les matériaux proposés s'inscrivent dans une chaussée qui présente une diversité de matières et de textures, les bâtiments existants sur la parcelle sont parés de briques rouges, boiseries, ferronneries et tuiles rouges;
  - la composition proposée dialogue avec l'existant, avec en façade avant, du verre, de l'acier Corten et quelques éléments en gris clair;
  - la façade vitrée, chaussée de Waterloo, annonce l'usage public;
  - le bâtiment B, de par ses affectations, utilise une typologie différente avec un béton gris clair et des éléments de fermeture en gris anthracite et dont chaque niveau est souligné par de l'acier Corten, afin de consolider la relation avec le bâtiment A;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - considérant la localisation, la chaussée de Waterloo et le pôle attractif, d'un point de vue commercial et structurant qu'elle constitue, le projet s'insère dans une continuité et une logique de dynamisation de la mixité, tel que prévu par le PRAS;
  - d'autant plus que la volonté de développement économique du Fort-Jaco en proposant une affectation tertiaire est peu présente dans le quartier;
  - de ce fait, la typologie, volontairement contemporaine, s'insère de manière marquante et efficace au sein de cet axe structurant;
  - d'autant plus, les façades et la structure des maisons existantes qui sont maintenues et qui sont perceptibles à travers la peau de verre, autant par les automobilistes que par les piétons, redonnant de ce fait, une visibilité neuve pour ces constructions anciennes datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle;
- 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 surface de logements supprimée, 320m<sup>2</sup>, est regroupée au sein du nouvel immeuble et la capacité de logements offerte est d'environ 400m<sup>2</sup>;
  - dès lors, que la surface consacrée au logement est réaffectée dans un immeuble sur la même parcelle et que ces logements sont de qualité, offrant une mixité du nombre de chambre, la demande répond aux prescrits du PRAS;
  - cependant, au regard des impacts du volume du bâtiment B, cette surface devra être diminuée significativement et limiter aux mètres carrés de logement à récupérer;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - bien que fortement modifiées, ces deux façades, conservent toute leur typologie, les formes des baies et les éléments de décors;
  - elles sont englobées dans une peau de verre, permettant aux passants et usagers des lieux, de découvrir à nouveau ces façades oubliées au sein du contexte environnant bâti et hétéroclite;
  - considérant également la localisation de la demande, au sein de la chaussée de Waterloo, axe important de la commune d'Uccle et fortement fréquenté, considérant les typologies diverses présentes le long de cet axe et des interventions contemporaines qui le ponctue, l'intervention telle que proposée, y trouve toute sa justification et sa légitimité;
  - d'autant plus que les raccords par rapport au bâti ancien sont étudiés et permettent de maintenir la cohérence des lignes directrices;

- la structure portante, en acier Corten, du vitrage en façade avant, participe à la lecture entre le contemporain et le patrimoine et vient apporter à l'ensemble un regard neuf;

**Considérant que, le Fonctionnaire délégué à émis un avis défavorable motivé comme suit :**

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

- Le maintien des façades et des parties structurelles des 2 maisons;
- L'enveloppement des maisons existantes par une nouvelle peau de verre;
- La construction d'un immeuble R+2 et toiture plate;
- Le programme prévoit l'unification des deux parcelles via une construction qui englobe les deux maisons existantes ainsi que la construction d'un nouvel immeuble du côté de l'avenue Foestraets comportant un espace d'équipement et du logement (4 logements) sur deux niveaux de parking enterrés;

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

- en matière de programme :
  - ✓ le nouvel immeuble (bâtiment B) comporte 530m<sup>2</sup> de logements, répartis en 4 logements aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, un centre médical de 285m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée et 2 niveaux de parkings aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> sous-sol pour 24 voitures;
  - ✓ le bâtiment A est affecté au commerce sur deux niveaux et le dernier étage et les combles sont affectés au bureau;
  - ✓ Aucun logement n'est prévu dans le bâtiment A, les commerces représentent 549 m<sup>2</sup> au rez + 601 m<sup>2</sup> en faux sous-sol éclairé naturellement, complétés par 991 m<sup>2</sup> de bureaux soit 2.141 m<sup>2</sup> de fonctions autres que le logement, ce qui augmente de façon très significative les surfaces et le volume bâti;
  - ✓ La prescription 3.2 du PRAS ne semble pas rencontrée en ce que la note explicative ne justifie pas de façon convaincante les raisons sociales ou économiques nécessitant une telle augmentation de ces superficies;
  - ✓ Les logements présents sur la parcelle et transformés sont compensés par les nouveaux logements prévus sur le site dans le bâtiment B;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - ✓ le bâtiment A :
    - s'inscrit, en façade avant, dans la continuité du n°1387 de la chaussée de Waterloo, offrant dès lors un recul de 7.67m par rapport à la limite avant;
    - par contre, il n'offre plus qu'un recul de 4.45m par rapport à l'avenue Foestraets, puisqu'il emballe la maison existante au coin de la parcelle, réduisant fortement le recul existant;
    - l'extension à l'arrière de la maison du 1387 propose un volume très en profondeur par rapport au voisin de droite (n°1385 Waterloo), créant de facto des nuisances en terme d'ensoleillement et de vues;
    - le bâtiment A s'implante en contrebas par rapport à la chaussée de Waterloo (sous-sol commercial semi-enterré à -2.60m, niveau trottoir -0.79m);
    - la boîte en verre s'aligne à la corniche la plus basse du n°1387;
  - ✓ le bâtiment B :
    - il est situé à l'arrière des parcelles et s'implante à 8m du bâtiment A, 15m de la limite par rapport à l'avenue de Foestraets et 5,12m de la limite parcelle du n°5 avenue de Foestraets;
    - son implantation met en péril le hêtre pourpre existant sur la parcelle;
    - il se développe sur un R+2, contrairement au contexte bâti de l'avenue de Foestraets avec des R+1+T aux abords immédiats du projet (et non des R+3 comme affirmé dans la note explicative que l'on retrouve bien plus loin dans la rue);
    - le bâtiment est implanté en hauteur par rapport au niveau de la rue : l'entrée du centre médical est située au niveau +0.49 alors que le niveau de la rue Foestraets est à -0.80, augmentant significativement le gabarit de l'immeuble;
    - malgré ce qui est affirmé dans la note explicative, le volume n'est dès lors pas plus bas que ses voisins et en contrebas de l'avenue Foestraets mais bien significativement plus haut en terme de gabarit;
    - les reculs particulièrement peu importants, tant entre les bâtiments eux-mêmes que par rapport aux limites mitoyennes sont inacceptables en l'état;
    - la hauteur du bâtiment et son niveau d'implantation sont également inacceptables, compte tenu des nuisances inévitables engendrées par le projet pour les voisins, la mise en péril du hêtre pourpre, le peu de pleine terre résultant de cette implantation;

- *de plus, les terrasses dévolues aux logements ont des vues plongeantes sur les jardins des maisons voisines, menaçant la qualité de vie des riverains, tant côté chaussée de Waterloo que rue Foestraets;*
- *en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :*
  - ✓ *l'intervention nécessite des modifications de niveaux de terrains;*
  - ✓ *les zones de recul ne répondent aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme en maintenant pas suffisamment de larges superficies plantées permettant d'offrir des espaces verdurisés et paysagers et ne maintiennent pas suffisamment de surfaces de pleine terre;*
  - ✓ *l'implantation du bâtiment B met à mal l'existence même du hêtre pourpre situé à l'avant, à proximité de la limite parcellaire du n°5 de l'avenue Foestraets;*
  - ✓ *la demande porte sur l'abattage d'arbres en mauvais état et dans le périmètre constructible (7 arbres), dont des érables sycomores et des pins, ces arbres étant remplacés par 10 nouveaux arbres;*
  - ✓ *les toitures plates sont entièrement végétalisées hormis les zones de terrasses;*
  - ✓ *l'emprise du sous-sol qui relie les deux bâtiments ensemble réduit significativement les zones de pleine terre sur les parcelles;*
  - ✓ *l'emprise au sol des deux bâtiments est si importante que les zones dédiées au « jardin » ne sont plus que des espaces résiduels qu'il est difficile de qualifier de « jardin collectif »;*
  - ✓ *la zone dédiée au jardin pour les logements est beaucoup trop insuffisante;*
- *en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :*
  - ✓ *il est prévu deux étages de parkings souterrains, l'un affecté aux logements avec accès directs et l'autre au commerce et bureaux du bâtiment A;*
  - ✓ *ces parkings sont accessibles depuis l'avenue Foestraets et depuis la chaussée de Waterloo;*
  - ✓ *il est prévu un parking de 7 emplacements et 2 emplacements PMR pour les logements et 13 emplacements et 2 emplacements PMR pour le commerce et bureaux;*
  - ✓ *ces niveaux de parkings comportent également des caves, des espaces de stockage des vélos et de poussettes;*
  - ✓ *au total il est prévu 24 emplacements de parkings compris au sein des bâtiments;*
  - ✓ *ces dispositions de parkings et différents accès permettent de ne pas centraliser les entrées et sorties de véhicules sur une même zone. D'autant plus que la surface de parking la plus importante a son accès situé du côté de la chaussée de Waterloo;*
  - ✓ *la demande ne prévoit aucun emplacement hors sol;*
  - ✓ *la question de la mobilité est essentielle dans ce projet. En effet, la situation est déjà délicate au carrefour Foestraets/Waterloo englué en permanence aux heures de pointe. Augmenter significativement la pression automobile à ce carrefour comme le propose le projet est problématique;*
  - ✓ *un projet d'une telle ampleur et reprenant un tel programme (logements, commerce, bureaux, cabinet médical) va probablement engendrer de nouvelles nuisances liées à la pression automobile dans le quartier;*
- *en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :*
  - ✓ *il est prévu pour la partie logements, un bassin d'orage de 10m<sup>3</sup>, pour la partie commerces/bureaux, deux bassins de 15m<sup>3</sup> pour la récupération des eaux de pluie le bassin d'orage;*
  - ✓ *ces citernes et bassin d'orage sont situés sous les pentes des parkings et en pleine terre;*
- *Quant aux autres aspects propres à la demande :*
  - ✓ *A front de voirie, le long de l'espace structurant de la chaussée de Waterloo, la façade de verre du bâtiment A est habillée de 5 éléments verticaux métalliques en acier Corten;*
  - ✓ *La façade du bâtiment A, côté Foestraets, est également en verre (14 m de long) et se termine à la façade arrière de la maison existante;*
  - ✓ *Cette boîte en verre, contrairement à ce qui est affirmé dans la note explicative, ne permettra pas de conserver la perception de la maison ancienne qu'elle emballe. En effet, la mise en place de mobilier entre la façade en verre et la façade ancienne, la réfraction de la lumière sur les vitrages, les reflets inévitables auront plutôt tendance à refléter l'environnement extérieur que laisser le regard apprécier la façade de la maison ancienne;*
  - ✓ *Emballer cette maison, c'est la faire disparaître, or cette maison possède un intérêt patrimonial indéniable et est particulièrement cohérente dans son contexte;*

- ✓ Même si les matériaux proposés s'inscrivent dans une chaussée qui présente une diversité de matières et de textures, et même si une façade vitrée annonce un usage public, cohérent avec la Chaussée de Waterloo, la boîte en verre et la disparition de la maison existante n'est pas acceptable en l'état;
- ✓ De plus, le langage architectural proposé côté Chaussée de Waterloo n'a pas sa place dans le retour de la rue Foetstrats, dont la typologie est totalement différente de la large chaussée voisine;
- ✓ Le recul induit par la mise en place de la boîte de verre sur le retour de la rue Foetraets n'est maintenant plus suffisant et plus compatible avec les reculs à rue des bâtiments voisins;
- ✓ Le bâtiment B, de par ses affectations, utilise une typologie différente avec un béton gris clair et des éléments de fermeture en gris anthracite mais consolide sa relation avec le bâtiment A en soulignant chaque niveau par de l'acier Corten, ce qui n'aide pas à son intégration dans la rue Foetraets;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - ✓ considérant la localisation, la chaussée de Waterloo et le pôle attractif, d'un point de vue commercial et structurant qu'elle constitue, le projet s'insère dans une continuité et une logique de dynamisation de la mixité, tel que prévu par le PRAS;
  - ✓ cependant, la démesure du projet, l'accroissement des surfaces dédiées au commerce et aux bureaux (surfaces presque quadruplées !), l'absence de justification des raisons sociales ou économiques permettant l'autorisation d'une augmentation des superficies de plancher pour les bureaux rendent ce projet inacceptable en l'état;
  - ✓ même si la volonté de développement économique du Fort-Jaco est à prendre en compte et même s'il est envisageable de proposer une typologie contemporaine sur cet axe structurant qu'est la chaussée de Waterloo, il est nécessaire de retrouver une certaine mesure dans le programme proposé en le réduisant significativement;
- 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 surface de logements supprimée, 320m<sup>2</sup>, est regroupée au sein du nouvel immeuble et la capacité de logements est même augmentée;
  - ✓ dès lors, que la surface consacrée au logement est réaffectée dans un immeuble sur la même parcelle, la demande répond aux prescrits du PRAS;

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

- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
  - ✓ la maison présente sur la parcelle à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la rue Foetraets présente un intérêt patrimonial évident et le projet englobe ce bâtiment dans une peau de verre, ne permettant plus aux passants et usagers des lieux, de découvrir cette maison, particulièrement cohérente dans son contexte, marquant l'entrée de ville urbanisée de manière non ostentatoire;
  - ✓ les interventions appliquées au bâtiment en question le dénaturent et ne permettent plus d'en conserver l'essence;
  - ✓ aucun dialogue n'est instauré entre les deux bâtiments anciens et le bâtiment contemporain alors qu'un projet plus mesuré, plus respectueux du bâti existant est possible;

Considérant que le projet tel que présenté n'est pas adapté à son contexte, n'est respectueux ni des riverains ni du patrimoine bâti ancien;

Considérant qu'il ne prend pas assez en compte les différences de typologie existant entre la chaussée de Waterloo (chaussée très passante) et la rue Foetraets (quartier résidentiel très vert et aéré);

Considérant la création de cette boîte en verre (bâtiment A) qui emballe la maison présente au coin de la chaussée de Waterloo qui n'est pas acceptable, tant au niveau du raccord avec le bâtiment de droite qu'avec l'idée même de camoufler totalement cette maison ancienne à l'intérêt patrimonial évident;

Considérant l'énorme augmentation des surfaces générées par le projet, le peu de pleine terre conservée (notamment au niveau des zones de recul), l'importance de l'emprise du parking en sous-sol, le camouflage de la maison existante, les nuisances engendrées au voisin de droite en matière de profondeur de construction (ensoleillement et vues);

Considérant le gabarit du bâtiment B (R+2 et trop grande emprise au sol), son implantation (tant au niveau des limites parcellaires qu'en terme de niveau d'implantation), sa densité (cabinet médical + logements),



*l'absence de jardin digne de ce nom, le peu de pleine terre conservée, la mise à mal du hêtre pourpre présent sur la parcelle, les nuisances générées dans le quartier au niveau des vues, de l'ombrage, de la mobilité;*

**AVIS DEFAVORABLE**

**Considérant que, suivant l'avis de la Commission de concertation favorable majoritaire conditionnel de la Commune d'Uccle, la demande devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Limiter le bâtiment B aux strictes surfaces à récupérer (320m<sup>2</sup>) en fonction du changement d'affectations des deux maisons existantes (réunies pour former le bâtiment A), et renoncer à une affectation d'équipement;
- Maintenir ce bâtiment en recul d'au moins 10 m par rapport au bâtiment A, 8m par rapport à la limite du fond de parcelle et 8m par rapport à la limite mitoyenne gauche;
- Limiter l'emprise du parking en conséquence;
- Limiter le gabarit de ce bâtiment à un R+1;
- Fournir une étude d'ensoleillement afin d'en mesurer les impacts sur le voisinage;
- Répondre aux conditions du service technique de la voirie :
  - justifier l'absence de citerne et la raison du choix de ne pas infiltrer les eaux, ainsi que de communiquer le diamètre d'ajutage;
  - préciser le calcul du volume et de préciser quel volume sera affecté à la temporisation;
  - aménager deux espaces destinés à accueillir les poubelles le jour de leur ramassage, à front d'alignement mais en domaine privé, de sorte à éviter l'encombrement du trottoir par des containers

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (non indicée du 15/09/2020) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 22/09/2020 :**

- le bâtiment B est significativement réduit et ne comporte que la fonction de logement :
  - Le gabarit est diminué d'un niveau et se présente désormais comme un R+1 en retrait avec toiture plate;
  - Le rez-de-chaussée comporte deux unités de logements (une unité de deux chambres et une unité d'une seule chambre) et le premier étage, une seule unité de deux chambres avec terrasses périphériques;
  - Les surfaces de logements supprimées dans les deux bâtiments à front de voirie sont entièrement restitués au niveau du nouveau bâtiment;
  - L'emprise au sol est également diminuée par rapport à celle de la demande telle qu'introduite, (de 44% à 40% et donc limitation de l'extension d'emprise à 24% par rapport à la situation existante pour l'ensemble de la parcelle);
  - Cette réduction du gabarit et de l'implantation :
    - permet de garantir un recul plus important par rapport aux voisins,
    - réduit l'impact du projet en matière de nuisances et d'ombrage,
    - implante le projet à plus grande distance de l'arbre (Hêtre Rouge) à maintenir;
  - cependant les terrasses restent impactantes par rapport a leur utilisation sur le voisinage et il y a lieu de les limiter d'avantage et en recul par rapport au voisinage ;
- Le parking est également significativement modifié :
  - Il est réduit à 19 places et sur uniquement un seul niveau;
  - Ce parking devient commun pour tous les bâtiments et avec une rampe d'accès unique, localisée face à la station-service, afin de ne pas influencer plus fortement sur le charroi passant devant les habitations de l'avenue Foestraets;
  - Cette suppression de l'accès du côté de la chaussée de Waterloo, permet également de désengorger le trafic au sein d'une grande voirie parcourue par les transports en commun (lignes d'autobus W et 365 du TEC, 136 et 137 de De Lijn et 43 de la STIB) fortement surchargée en heure de pointe;
  - Le parking est strictement réservé aux habitants et aux travailleurs du commerce et bureaux;
  - Cependant, 19 emplacements, constitue un nombre élevé de véhicules pour la surface maintenue et il y a lieu d'en réduire le nombre à 15 maximum ;
- Le Bâtiment A, à front de la chaussée de Waterloo, comporte également des modifications suite à la suppression de la rampe de parking :
  - La zone de recul est entièrement rendue en pleine terre et perméable;

- Le fonctionnement interne du bâtiment est rationalisé, bien que le programme des surfaces reste inchangé;
- Les surfaces gagnées par la suppression de la rampe de parking sont compensées par la diminution des surfaces plancher au niveau du rez-de-chaussée bas du 1387 et du rez-de-chaussée haut du 1389;
- De ce fait, le projet modifié prévoit une double hauteur de façade vitrée sur le coin de la chaussée de Waterloo et de l'avenue Foestraets, permettant d'augmenter la lisibilité du bâtiment ancien maintenu partiellement et d'ainsi garantir sa mise en valeur;
- Cette double hauteur en façade permet également d'assurer une transition harmonieuse entre la lecture commerciale et tertiaire en façade de la chaussée de Waterloo et la typologie et rythmique plus résidentielle de l'avenue Foestraets;
- La peau de verre du bâtiment A est maintenue telle qu'au projet initial ;
- Concernant la zone de recul, les arbres à maintenir sont toujours abattus, considérant leur importance visuelle au sein d'un contexte fortement bâti environnant, il y a lieu de les maintenir ;
- Le projet a été également modifié afin de répondre aux conditions du service technique de la Voirie :
  - Les documents renseignent sur la gestion des eaux pluviales et les calculs de volume;
  - Deux espaces pour le jour de ramassage des poubelles sont identifiés et situés, l'un à front de la voirie Foestraets à proximité de l'accès piéton et l'autre à front de la chaussée de Waterloo au niveau du bâtiment maintenu, et tous les deux en zone de recul;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - tel qu'évoqué pour le projet initial, la localisation, la chaussée de Waterloo et le pôle attractif d'un point de vue commercial et structurant qu'elle constitue, le projet s'insère dans une continuité et une logique de dynamisation de la mixité, tel que prévue par le plan régional d'affectation du sol, d'autant plus que la volonté de développement économique du Fort-Jaco en proposant une affectation tertiaire est peu présente dans le quartier;
  - de ce fait, la typologie, volontairement contemporaine, s'insère de manière marquante et efficace au sein de cet axe structurant, d'autant plus que les façades et la structure des maisons existantes qui sont maintenues et qui sont perceptibles à travers la peau de verre, autant par les automobilistes que par les piétons, redonnant de ce fait, une visibilité neuve pour ces constructions anciennes datant du début du XXe siècle;
  - les modifications apportées à cette façade vitrée, d'une double hauteur permettant d'augmenter la visibilité sur les anciennes façades maintenue et rénovées;
  - Cependant, l'impact sur la zone résidentielle est significatif et la lecture de différentes affectations doit rester cohérente. De ce fait, il y a lieu de maintenir une lecture d'affectation résidentielle du côté Foestraet en supprimant la peau de verre du côté de la façade latérale sur Foestraet et partiellement sur la partie gauche de la façade avant chaussée de Waterloo ;
  - Considérant qu'une largeur de vitrine doit être garantie afin de renforcer le caractère commercial, un développé peut être maintenu sur au moins 65% de la façade avant ;
  - Par ailleurs les structures métalliques peuvent être maintenues sur tout le développé de la façade avant afin de renforcer le caractère architectural de la composition marquante ;
- 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 surface de logements supprimée, d'environ 320m<sup>2</sup>, est regroupée entièrement au sein du nouvel immeuble et dont la surface est strictement limitée aux nombre de mètres carrés qui font l'objet du changement d'affectation;
  - dès lors, que la surface consacrée au logement est réaffectée dans un immeuble sur la même parcelle et que ces logements sont de qualité, offrant une mixité du nombre de chambre, la demande répond aux prescrits du PRAS;

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

- diminuer la superficie accessible des terrasses du bâtiment B au premier étage, afin d'augmenter les distances par rapport aux parcelles voisines ;
- réduire le nombre d'emplacements de parking à 15 véhicules maximum ;
- supprimer l'extension vitrée du bâtiment A du côté Foestraet et ne maintenir la peau de verre que sur 65% maximum du développé de façade avant à partir de la façade latérale droite du bâtiment existant, seules les structures métalliques peuvent être maintenues ;
- maintenir les arbres existants en zone de recul du côté de la chaussée de Waterloo ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de réduction d'extensions, d'aménagements extérieurs et limitation d'accessibilité de terrasses et de parking ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts sur le voisinage doivent être limités ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE majoritaire** de la Commune d'Uccle, en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme, aux conditions émises ci-dessus.

**Avis DEFAVORABLE minoritaire** du représentant de Urban.brussels-Direction de l'urbanisme aux motifs :

Considérant que le projet modifié n'a pas tenu compte des aspects patrimoniaux soulevés par Urban lors de la 1<sup>ère</sup> Commission de Concertation ;

Considérant que la « peau de verre » emballe toujours entièrement la maison sise à l'angle Waterloo/Foestraet, dissimulant complètement ses qualités patrimoniales ;

Considérant l'aménagement de la zone de recul côté Waterloo qui implique un abattage d'arbres non souhaitable ;

Considérant que le projet modifié ne rencontre pas la notion de bon aménagement des lieux tel que présenté ;

**Considérant qu'un avis unanime n'a pu être rendu en séance, la demande modifiée doit être envoyée au Fonctionnaire Délégué pour un avis conforme ;**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/03/2021**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-45645-2020 - Enquête n° 020/21**

**Demandeur : Bruxelles Mobilité - Monsieur Christophe Vanoerbeek**

**Situation : Chaussée d'Alseberg (tronçon compris entre les n°s 611 et 731)**

**Objet : Modifier le permis 16/PFD/1722300 en vue d'étendre l'aménagement de plain-pied, en pierre naturelle, du noyau d'Uccle Centre jusqu'au croisement Floréal/Bens**

**AVIS REPORTE**

**La commission reporte son avis à une date ultérieure – les membres se réservent le temps nécessaire pour analyser les observations émises en séance.**