

Séance du 24 octobre 2018 / Zitting van 24 oktober 2018

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10.076-2017  
Situation : Chaussée d'Alseberg 834  
Demandeur : Carrosserie Francky sc  
(Exploitation d'une carrosserie)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10.006-2017  
Situation : Avenue De Fré 206  
Demandeur : Clinique de l'Europe asbl  
(Installations pour la génération d'électricité : n°88 3B, 104 B, 3, 55 1C, 148 B)
- 3) 190/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.963-2018 (art.191a14)  
Situation : Rue Xavier De Bue de 31 à 33/Chaussée d'Alseberg 666  
Demandeur : Multipharma CVBA (Mme Bryskere Fabienne)  
(Transformer et étendre une pharmacie : transformer un immeuble existant, démolir et reconstruire un immeuble d'habitation et commerce)
- 4) 193/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.154-2018  
Situation : Avenue de Beersel 78  
Demandeur : M. et Mme PETROWSKI Thorsten et Andrea  
(Installer 10 panneaux photovoltaïques en toiture de la façade arrière)
- 5) 191/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.157-2018  
Situation : Chaussée d'Alseberg 557  
Demandeur : Monsieur LEURS Dominique  
(Régulariser la transformation d'un commerce en espace pour profession libérale et bureau, ainsi que la transformation de l'arrière bâtiment en 2 logements)
- 6) 189/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.166-2018  
Situation : Chaussée de Waterloo 715 bte 3  
Demandeur : ERELIM sa (M. Swerdlow Yaron)  
(Transformer un plateau de bureau en 10 logements au 2<sup>e</sup> étage et étendre au 3<sup>e</sup> étage)
- 7) 192/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.129-2018  
Situation : Avenue Wellington 134  
Demandeur : Indivision MANOUKIAN (M. Manoukian Alain)  
(Modifier le permis d'urbanisme 16-43557-2017 : rehausse de la maison)

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/10/2018**  
**Objet n° 01**  
**Dossier : PE-10076-2017**

|                  |  |
|------------------|--|
| Objet            | Demande de permis d'environnement classe 1B      |
| Dossier n°       | PE-10076-2017                                    |
| Situation        | chaussée d'Alseberg, 834, 1180 Bruxelles         |
| Demandeur        | S.C.R.L. Carrosserie Francky                     |
| Objet            | Exploitation d'une carrosserie                   |
| P.R.A.S.         | Zone mixte et le long d'un espace structurant    |
| Enquête publique | du 24/09/2018 au 08/10/2018 inclus               |
| Motifs           | permis d'environnement sans certificat préalable |

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques ;
- 0 pétition ;
- 0 opposition verbale ;

Considérant que la demande vise le renouvellement et la reprise d'une activité de carrosserie ;

Vu l'avis du SIAMU du 22/03/2018 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 mai 2003 "fixant des conditions d'exploiter à certaines installations de mise en peinture ou retouche de véhicules ou parties de véhicules utilisant des solvants" et ses avenants ;

Considérant que la carrosserie doit encore prendre certaines mesures afin de respecter les dispositions de cet arrêté ;

Considérant qu'il y a lieu de placer tous les liquides inflammables dans un local compartimenté au feu (exemple : le laboratoire) pour des raisons évidentes de sécurité,

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- Placer une ventilation d'apport d'air bas pour le laboratoire ;
- Nettoyer les pistolets via un "nettoyeur de pistolet fermé" tel que défini par l'arrêté du 15/05/2003 ;
- Placer l'intégralité des liquides inflammables dans le laboratoire ou dans un local compartimenté au feu ;
- Respecter les conditions de l'avis du SIAMU.

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/10/2018**  
**Objet n°02**  
**Dossier : PE-10006-2017**

|                  |   |
|------------------|---|
| Objet            | Demande de permis d'environnement classe 1B   |
| Dossier n°       | PE-10006-2017   |
| Situation        | avenue De Fré, 206, 1180 Bruxelles  |
| Demandeur        | A.S.B.L. Cliniques de l'Europe - Europa Ziekenhuizen  |
| Objet            | Exploitation des batteries stationnaires, des installations pour la génération d'électricité, d'un dépôt de liquides inflammables, d'un moteur groupe électrogène et d'un transformateur statique |
| P.R.A.S.         | Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public   |
| Enquête publique | du 01/10/2018 au 15/10/2018 inclus  |
| Motifs           | permis d'environnement sans certificat préalable  |

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 1 lettre de remarques ;
- 0 pétition ;
- 0 opposition verbale ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet extensif à l'hôpital autorisé ;

Considérant que les parkings ont été retirés de la demande ;

Considérant que les installations électriques demandées sont nécessaires et indispensables au bon fonctionnement de l'hôpital ;

Considérant qu'elles sont en ordre de permis d'urbanisme ;

Considérant que les installations devront se conformer aux normes du permis ;

Considérant que les plaintes reçues en séance concernent les installations en toiture ne faisant pas l'objet de la présente demande,

**AVIS FAVORABLE**

La Commission encourage la Clinique à prendre toutes les dispositions utiles pour mieux isoler ses installations en toiture et ainsi éviter les inconvénients sonores qui en résultent pour le voisinage.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/10/2018**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-43963-2018 - Enquête n° 190/18 - Article 191, al.4**

**Demandeur : Multipharma CVBA - Madame Fabienne Bryskere**

**Situation : rue Xavier De Bue de 31 à 33 - chaussée d'Alseberg 666**

**Objet : transformer et étendre une pharmacie : transformer un immeuble existant, démolir et reconstruire un immeuble d'habitation et commerce**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43963-2018 introduite le 09/04/2018, et modifiée en application de l'article 191 du CoBAT en date du 31/08/2018, par la CVBA MULTIPHARMA - c/o Madame Fabienne Bryskere et visant à transformer et à agrandir une pharmacie, en transformant un immeuble existant, en démolissant un immeuble d'angle qui lui est mitoyen et en reconstruisant un immeuble mixte d'habitation et de commerce sur le bien sis rue Xavier De Bue, 31 à 33 et chaussée d'Alseberg, 666;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) :
    - 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
    - 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation ;
  - application de la prescription particulière du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) :
    - 2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
    - 22.1. Affectation des étages au commerce ;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - Article 3 Implantation de la construction (mitoyenneté) ;
    - Article 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
    - Article 6 Toiture (hauteur) ;
    - Article 13 Maintien d'une surface perméable ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

Vu les résultats de l'enquête publique, relative à la demande modifiée, qui s'est déroulée du 24/09/2018 au 08/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation ;

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

09/04/2018 : dépôt de la demande ;

23/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

28/05/2018 au 11/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/06/2018 : séance publique et avis favorable et conditionnel de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué ;

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation "acceptant" les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 modifiant le CoBAT ;

Considérant que dans pareil cas, l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme et que, dès lors, les dérogations sont octroyées aux motifs et conditions de cet avis ;

Considérant que le permis d'urbanisme peut être délivré en application de l'article 126, §6 du CoBAT ;

12/07/2018 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;

20/08/2018 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.4 du CoBAT et suspension du délai d'instruction ;

31/08/2018 : dépôt de la modification de la demande en application de l'article 191, al.4 et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

24/09/2018 au 08/10/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée ;

24/10/2018 : nouvelle séance publique de la Commission de concertation ;

**Vu les avis rendu par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :**

- l'avis de Vivaqua émis le 31/05/2018 ;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 12/07/2018 ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/05/2018 ;

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

- Les immeubles de commerce et de logement sur lesquels porte la demande sont implantés à l'angle de la rue Xavier De Bue et de la chaussée d'Alseberg et en amont de l'angle que forme la chaussée avec la rue des Fidèles ;
- Ces constructions s'inscrivent de manière relativement présente dans les perspectives visuelles depuis l'Église Saint-Pierre à l'Est et depuis la Maison Communale d'Uccle à l'Ouest ;
- Dans ce quartier, la majeure partie des constructions sont mixtes et abritent des commerces au rez-de-chaussée et, pour la plupart, des logements aux étages. Les parcelles sont relativement densément bâties ;
- Le long de la rue Xavier De Bue et, à proximité, le long de la chaussée d'Alseberg, les constructions revêtent une relative cohérence en matière de typologie et de valeur patrimoniale ;
- La situation existante de droit des biens visés faire apparaître que :
  - l'immeuble sis 31-33 rue Xavier De Bue est affecté à une pharmacie au rez-de-chaussée et à un logement unifamilial réparti sur les 2 étages supérieurs ainsi que sous combles ;
  - l'immeuble sis au n° 666 chaussée d'Alseberg et formant l'angle de la rue Xavier De Bue, est affecté en commerce au rez-de-chaussée et en logement unifamilial à l'étage supérieur (logement en duplex au 1<sup>er</sup> étage et sous combles) ;

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

- Transformer l'immeuble sis rue Xavier De Bue, ainsi que démolir et reconstruire l'immeuble d'angle en vue d'étendre la pharmacie sur 2 niveaux et sur l'ensemble des constructions et en vue d'aménager 2 logements aux étages ;

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

- La surface commerciale est disposée en majeure partie sur la rue Xavier De Bue, mais l'accès à la pharmacie s'effectue à l'angle avec la chaussée d'Alseberg ;
- L'angle d'accès est matérialisé par une double hauteur qui dialogue avec l'environnement immédiat, ce qui exprime également que la pharmacie s'étendra sur 2 niveaux ;
- L'entrée privative des 2 logements s'effectue quant à elle le long de la chaussée d'Alseberg ;
- Le projet mixte propose en effet l'implantation d'un escalier vers les étages contre le mur mitoyen (chaussée d'Alseberg), de sorte à ce que l'espace commercial soit totalement dégagé et d'un seul tenant ;

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

- en matière de programme, le projet assure la continuité d'un commerce sur plusieurs parcelles, ainsi que l'offre de logements aux étages souvent consacrés aux extensions de commerces (de manière parfois non réglementaire) et, dès lors, inhabités ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet conserve la volumétrie de l'immeuble sis rue Xavier De Bue (en transformant sa toiture) et propose la démolition et la reconstruction de l'immeuble d'angle afin de lui conférer un gabarit R + 2 couvert par une toiture plate aménagée en terrasse. Ces options s'inscrivent dans les perspectives visuelles de ces 2 voiries présentant des échelles (largeurs) et des statuts différents ;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet propose de bâtir sur l'entièreté de la superficie du terrain. Cette situation ne consiste pas une amélioration de la situation existante de droit ;
- En effet :
  - les parcelles sont entièrement couvertes de constructions ;
  - cette situation est également liée à la configuration des lieux, dont le faible développement du front bâti de la chaussée entre la rue des Fidèles et le rue Xavier De Bue ;
  - pour ces raisons, la parcelle d'angle bénéficie de facto de peu de dégagements ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet prévoit l'aménagement d'une pharmacie d'une superficie de 279 m<sup>2</sup> et 2 logements (1 et 2 chambres à coucher). Aucun emplacement de stationnement privatif n'est prévu, tant pour les utilisateurs du commerce, que pour les habitants des logements. Néanmoins, le quartier, situé au cœur de la Commune d'Uccle, est bien desservi en transports en commun et dispose de plusieurs infrastructures de parkings publics ou privés et mis en location. Toutefois, l'offre de locaux pour parcage de vélos et poussettes est très faible et localisée directement à l'entrée chaussée d'Alseberg (capacité de 2 vélos) ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, le projet prévoit de raccorder le réseau d'évacuation des eaux. Un bassin d'orage de 10 m<sup>3</sup> sera installé, sous le nouvel immeuble ;
- quant aux autres aspects propres à la demande, le projet présente une typologie où une place très importante est maintenue pour le commerce, sur l'angle. En effet, la façade vitrée s'élève sur 2 niveaux, alors que la plupart des commerces aux alentours occupent uniquement les rez-de-chaussée. L'ensemble architectural présente dès lors un important déséquilibre entre la fonction commerciale dont la vitrine sur 2 niveaux à l'angle referme un espace vide sur une double hauteur ;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot :

- Le projet s'implante sur un ensemble de parcelles formant un angle exigu de l'ilot, compris entre la rue Xavier De Bue, la chaussée d'Alseberg et la rue des Fidèles ;
- Les options du projet visent à imperméabiliser l'ensemble de ces terrains, au regard de la continuité de la situation actuelle ;
- Toutefois, vu les particularités des lieux, il serait laborieux de prévoir une zone de pleine terre propice à l'essor d'un jardin ;
- Par contre, et à tout le moins, la toiture plate de l'immeuble d'angle reconstruit pourrait être aménagée de manière paysagère (toiture verte intensive) ;

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation :

- Le projet supprime le logement au 1<sup>er</sup> étage des 2 immeubles dans le but d'étendre le commerce ;
- En ce qui concerne l'immeuble d'angle, le projet prévoit une rehausse de 1 niveau, permettant d'accueillir un logement à 1 chambre à coucher qui bénéficiera de 2 orientations ;
- Le logement actuel en triplex situé dans l'immeuble sis rue Xavier De Bue sera réduit à un logement de 2 chambres à coucher réparti en duplex ;
- La toiture de l'immeuble est transformée à cet effet et une terrasse à l'usage de ce logement sera aménagée sur la toiture plate de l'immeuble d'angle ;
- L'accès privatif à ces 2 logements s'effectuera depuis la chaussée d'Alseberg, afin d'agrandir la vitrine commerciale du côté de la rue Xavier De Bue ;
- Cette option altère la lisibilité de cette façade relativement bien conservée mise à part la devanture qui en constitue le socle commercial ;
- L'extension commerciale peut s'envisager, au détriment du logement, au vu du prescrit du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), le bien étant situé en liseré de noyau commercial ;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :

- Le projet propose la démolition d'un immeuble d'angle, ancien témoin de la première urbanisation de la chaussée d'Alseberg. Toutefois, les documents joints à la demande attestent de la vétusté de ce bien du fait de son manque d'entretien. De plus, cet immeuble d'angle présente des niveaux d'implantation rendant difficile les liaisons avec les espaces de l'immeuble sis rue Xavier De Bue ;

- Le projet propose une vitrine commerciale sur 2 niveaux altérant les qualités de l'angle des 2 artères et en rupture avec les perspectives visuelles cohérentes depuis ou vers la Maison Communale ou le Parvis Saint-Pierre. L'option d'aménager l'entrée de la pharmacie au droit de l'angle n'est pas optimale, du fait de la présence de dispositifs de signalisation, de passages pour piétons et de l'étréitesse des trottoirs ;
- La terrasse prévue sur la toiture plate du nouvel immeuble d'angle présente un aspect invasif envers les logements voisins et devrait être réduite au profit d'aménagements paysagers ;
- Les logements seront accessibles depuis la chaussée d'Alseberg, ce qui engendre le déploiement de circulations verticales peu optimales et une identité fonctionnelle peu apparente. En effet, l'ensemble du rez semble entièrement dévoué à la fonction commerciale et les zones de circulations sont étriquées ;
- L'ensemble présente peu d'intégration mutuelle et envers l'environnement bâti ;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 22.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Affectation des étages au commerce :

- La demande n'est pas motivée pour des besoins sociaux et/ou économiques et la continuité de la lecture des logements au 1<sup>er</sup> étage n'est plus assurée ;

En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 al.2&3 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) - dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, en matière de :

- Article 3 Implantation de la construction (mitoyenneté) :
  - Le projet prévoit de bâtir sur l'entièreté de la profondeur du terrain d'angle, ce qui peut se justifier au vu des spécificités des lieux et de l'exiguïté de la parcelle, aspects développés ci-avant ;
  - Article 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne :
    - Cette dérogation est nulle et non avenue ;
  - Article 6 Toiture (hauteur) :
    - Le projet prévoit la modification du versant arrière de la maison sise rue Xavier De Bue, en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement en duplex. Cette intervention ne présente pas d'impact envers les constructions voisines, au vu des spécificités des lieux et de la densité bâtie actuelle ;
  - Article 13 Maintien d'une surface perméable :
    - Du fait des spécificités des lieux, le projet n'offre pas de zone de pleine terre ;

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

- opter pour une meilleure intégration de la nouvelle construction au regard du maintien de l'immeuble existant à valoriser le long de la rue Xavier De Bue, en veillant à lui apporter une identité propre et davantage ancrée dans son époque actuelle ;
- renoncer au développement de la vitrine commerciale à l'angle sur 2 niveaux ou, à tout le moins, réduire le déséquilibre entre l'expression de l'affectation commerciale, par rapport à celle de l'affectation des logements. Pour ce faire, cet immeuble d'angle peut éventuellement être couvert par une toiture à versants ;
- veiller à éviter de localiser l'accès à la pharmacie à l'angle des rues et l'envisager soit du côté de la rue Xavier De Bue, soit plus décalé le long de la chaussée d'Alseberg ;
- améliorer et simplifier significativement les accès aux logements depuis la rue ;
- prévoir des emplacements pour le parcage des vélos (minimum 3) et des poussettes (minimum 2) au bénéfice des logements et localisés à proximité de l'entrée ;
- prévoir des locaux communs, caves et pour le nettoyage, à l'usage des logements, de plus grandes surfaces ;
- réduire significativement le développement de la superficie de la terrasse à l'usage du logement en duplex, au profit d'une toiture verdurisée ;

Considérant que ces modifications, ne revêtant pas un caractère accessoire, étaient telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT était d'application et que la demande modifiée devait être soumise aux Mesures Particulières de Publicité ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 28/08/2018) à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 31/08/2018;**

Que les modifications apportées à la demande initiale visent à répondre aux conditions émises en cours de procédure :

- le projet opte pour une meilleure intégration de la nouvelle construction au regard du maintien de l'immeuble existant. En effet, cette nouvelle intervention revêt un caractère davantage contemporain ;
- la façade d'angle comporte un meilleur équilibre entre les pleins et les vides et la vitrine commerciale présente un développement moins important ;
- l'accès à la pharmacie sera localisé le long de la rue Xavier De Bue ;
- l'identification de l'accès aux logements est améliorée et des emplacements pour les vélos seront localisés à proximité ;
- la superficie des locaux communs pour les logements est agrandie ;
- la terrasse à l'usage du logement supérieur sera réduite au profit de l'aménagement d'une toiture verte ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la pharmacie avec ajout de logements peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement construit et aux perspectives urbaines depuis la chaussée d'Alseberg et depuis la rue Xavier De Bue ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact de l'extension sera diminué au profit de la mise en évidence des qualités patrimoniales de l'immeuble existant (rue Xavier De Bue) ;

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

- En ce qui concerne les modifications apportées à l'ensemble des façades de la nouvelle construction, celles-ci revêtent un caractère hybride, altérant la volonté d'une intervention contemporaine. Les perspectives visuelles dans lesquelles s'inscrit le projet sont à mettre en évidence, vu l'importante visibilité du projet depuis la chaussée, mais également depuis le Parvis Saint-Pierre ou depuis le bâtiment de la Maison Communale. Dès lors il s'indique de poursuivre la démarche d'intégration en veillant à :
  - Marquer davantage l'angle des 2 rues et le couronnement du nouvel immeuble, en prévoyant une toiture à versants à pans coupés ;
  - Revoir la nomenclature des châssis des étages supérieurs de sorte à s'harmoniser avec les registres inférieurs ;
  - Supprimer le bow-window d'angle ;
  - Revoir les proportions des baies de façade du rez (côté chaussée d'Alseberg), dans un souci de meilleure symétrie et cohérence ;
  - Prévoir un socle de pierre bleue sur l'ensemble des façades du projet (rue Xavier De Bue - chaussée d'Alseberg) ;
- En ce qui concerne les observations émises en séance par le demandeur et son architecte quant à la volonté de vider l'ensemble de l'immeuble conservé (rue Xavier De Bue), en ne maintenant que la façade, la Commission de concertation ne dispose pas, à ce stade, d'éléments suffisants pour pouvoir se prononcer ;

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

- Poursuivre la démarche d'intégration de la nouvelle construction par rapport à l'immeuble maintenu, mais également par rapport aux perspectives urbaines dans laquelle elle s'inscrit, en veillant à :
  - Marquer davantage l'angle des 2 rues et le couronnement du nouvel immeuble, en prévoyant une toiture à versants à pans coupés ;
  - Revoir la nomenclature des châssis des étages supérieurs de sorte à s'harmoniser avec les registres inférieurs ;
  - Supprimer le bow-window d'angle ;
  - Revoir les proportions des baies de façade du rez (côté chaussée d'Alseberg), dans un souci de meilleure symétrie et cohérence ;
  - Prévoir un socle de pierre bleue sur l'ensemble des façades du projet (rue Xavier De Bue - chaussée d'Alseberg),

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/10/2018**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44154-2018 - Enquête n° 193/18**

**Demandeur : Monsieur et Madame Thorsten et Andrea Petrowski**

**Situation : avenue de Beersel, 78**

**Objet : installer 10 panneaux photovoltaïques en toiture de la façade arrière**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44154-2018 introduite le 18/07/2018 par Monsieur et Madame Thorsten et Andrea Petrowski et visant à installer 10 panneaux photovoltaïques en toiture de la façade arrière sur le bien sis avenue de Beersel, 78;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 - Quartier Molensteen - A.R. du 31/01/1959 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°II.4 Toitures qui prescrit " Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus", en ce que le projet porte sur la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2018 au 08/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

18/07/2018 : dépôt de la demande ;

20/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

24/09/2018 au 08/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

24/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+1+Toiture à versants ;
- Les deux voisins présentent des gabarits similaires ;

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

- La mise en place de panneaux photovoltaïques sur le versant arrière de la toiture ;

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

- La demande vise la réduction de la consommation électrique de la maison ;
- Elle s'inscrit de ce fait dans la réflexion du développement durable ;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS :**

- Le PPAS date de 1959, période durant laquelle les panneaux photovoltaïques n'existaient pas encore ;
- Ces panneaux ne seront pas visibles depuis l'espace public et s'inscrivent dans le plan du versant ;

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

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

La B.U.P.-D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/10/2018**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-44157-2018 - Enquête n° 191/18**

**Demandeur : Monsieur Dominique Leurs**

**Situation : chaussée d'Alseberg, 557**

**Objet : régulariser la transformation d'un commerce en espace pour profession libérale et bureau, ainsi que la transformation de l'arrière bâtiment en 2 logements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44157-2018 introduite le 18/07/2018 par Monsieur Dominique Leurs et visant à régulariser la transformation d'un commerce en espace pour profession libérale et bureau, ainsi que la transformation de l'arrière bâtiment en 2 logements sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 557;

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

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

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

- o application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2018 au 08/10/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o *Inexactitudes, incomplétudes et contradictions relevées sur les documents soumis à l'enquête publique ;*
- o *Le plan d'implantation est incomplet et ne permet pas une vision de l'environnement bâti. L'arrière de la parcelle est entièrement couverte de boxes de garages. Un arbre important planté sur la parcelle contiguë n° 557 n'est pas représenté au plan. Ces éléments sont à prendre en compte pour pouvoir justifier l'implantation des 2 logements ;*
- o *Inexactitude de la représentation des profils mitoyens sur les coupes. Le bâtiment est plus enclavé que ce qui est représenté ;*
- o *Plusieurs omissions au niveau des élévations (fenêtres et extensions manquants, ...) ;*
- o *Les formulaires comprennent des erreurs quant à la répartition des logements et quant à l'affectation de certaines parties du bâtiment ;*
- o *La note explicative fait, à plusieurs endroits, mention du restaurant alors qu'il a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en 1989 ;*
- o *Densité de logements trop importante sur la parcelle. Les 2 nouveaux logements implantés à l'arrière de la parcelle, vont à l'encontre des objectifs régionaux en matière de préservation des intérieurs d'îlot ;*
- o *Les 2 nouvelles unités d'habitation présentent des carences en matière de normes minimales d'habitabilité :*
  - o *Éclairage naturel ;*
  - o *Surface minimale des locaux ;*
  - o *Hauteur sous plafond ;*
  - o *Organisation spatiale ;*
  - o *Implantation d'un logement en cave ;*
- o *Manque de fonctionnalité du bureau pour profession libérale et du local pour vélos ;*
- o *Non-respect des exigences réglementaires :*
  - o *Réglementation PEB ;*
  - o *Réglementation incendie ;*
  - o *Code civil ;*
  - o *Normes d'évacuation des gaz brûlés ;*

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

18/07/2018 : dépôt de la demande ;

25/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

24/09/2018 au 08/10/2018: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 17/08/2018 et joint à la demande ;

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

- L'immeuble de commerce et de logements est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon situé entre la rue Roosendaal au Nord et la rue du Fossé au Sud. Il se compose d'un immeuble à rue de gabarit R + 3 + Toiture à versants et d'un atelier arrière inscrit en contrebas dans la pente du terrain ;
- Le bien compte 3 logements répartis sur les étages supérieurs de l'immeuble principal ;
- L'intérieur de l'îlot est relativement densément bâti. L'arrière de la parcelle comporte un ensemble de garages accessibles depuis la rue Roosendaal et un ensemble de petits carrés d'habitations est implanté à proximité ;
- Cette portion de chaussée voit l'ensemble des petits commerces décliner et la mixité y est peu représentative ;

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

- Transformer le commerce avant en bureau pour profession libérale ;
- Régulariser l'aménagement de 2 logements dans le bâtiment arrière ;

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

- Le projet tend à densifier le nombre de logements sur la parcelle en réhabilitant le bâtiment arrière ;
- Le projet réduit la mixité d'affectations au sein de la parcelle, sans pouvoir présenter des aménagements efficaces et aux qualités d'habitabilité peu optimales ;

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

- en matière de programme, le projet réduit les espaces dévoués au commerce et à l'atelier afin d'aménager 2 logements dans le bâtiment arrière et 1 bureau pour l'exercice d'une profession libérale au rez du bâtiment avant. Les logements et les locaux communs présentent peu de qualités d'habitabilité et de praticabilité, mais également de nombreuses dérogations au regard du prescrit du Titre II du RRU ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit globalement dans les gabarits de l'immeuble existant. Toutefois, la promiscuité entre l'immeuble principal et l'atelier arrière met en péril les qualités d'habitabilité de l'ensemble des logements, ne permettant pas de réelles ouvertures vers l'extérieur. Le bâtiment arrière s'inscrit très profondément vers l'arrière de la parcelle et, de ce fait, ne permet pas d'offrir un cadre de vie adéquat aux 2 logements arrières, dû notamment à la présence de nombreux ensemble bâtis aux abords immédiats ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet est muet quant à cet aspect des choses et notamment quant à l'aménagement du jardin situé en contrebas ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble ne compte pas de possibilités de stationnement au sein de son enveloppe. Toutefois le quartier est bien desservi en transports en commun. Néanmoins, le projet n'offre pas d'options efficaces quant à la promotion des modes de transport doux. A ce titre, le local pour les vélos, prévu au sous-sol est impraticable et de qualité insuffisante par rapport au nombre de chambres à coucher que comptent l'ensemble des logements existants et projetés ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet propose la mise en conformité de la transformation de l'arrière bâtiment en 2 logements présentant de faibles qualités d'habitabilité et de nombreuses dérogations non justifiées au regard du prescrit du Titre II du RRU. Un logement est pratiquement intégralement localisé en caves ;
  - Les logements ne disposent pas de réelles ouvertures vers l'extérieur du côté de l'immeuble principal et la promiscuité existante entre les 2 constructions est accentuée. Les 2 logements de faible superficie seront dès lors mono-orientés vers l'arrière de la parcelle, laquelle présente peu de qualités paysagères et est orientée à l'Ouest ;

- La construction s'avance profondément vers l'intérieur de l'îlot, lequel est densément bâti et comporte notamment un ensemble de garages à proximité ;
- Le projet déséquilibre la mixité d'affectations du site au profit de logements peu qualitatifs. L'atelier arrière pourrait être affecté à une utilisation complémentaire de la surface mixte localisée au rez de l'immeuble avant ;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 24/10/2018**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-44166-2018 - Enquête n° 189/18**

**Demandeur : S.A. Erelim - Monsieur Yaron Swerdlow**

**Situation : chaussée de Waterloo, 715, bte 3**

**Objet : transformer un plateau de bureau en 10 logements au 2ème étage et étendre au 3ème étage**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à sa séance du 14 novembre 2018.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 24/10/2018**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44129-2018- Enquête n° 192/18**

**Demandeur : Indivision Manoukian - Monsieur Alain Manoukian**

**Situation : avenue Wellington, 134**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-43557-2017 : rehausse de la maison**

**AVIS**

**Avis reporté pour une visite sur place le mercredi 31 octobre à 11h00.**