

Séance du 20 février 2019 / Zitting van 20 februari 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 015/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.118-2018  
Situation : Rue Stanley 83  
Demandeur : M. et Mme KANAFTCHIAN L.M. Ali et HAASANPOUR A. Farah  
(Modifier le volume arrière de l'immeuble)
- 2) 011/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.360-2018  
Situation : Rue de Wansijn 7  
Demandeur : M. et Mme LITS Jérôme – WAHL Anaïs  
(Transformer et étendre, en façade arrière, une habitation uni-familiale)
- 3) 012/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.350-2018  
Situation : Rue de Stalle 25  
Demandeur : BILLEN sa – M. Gendarme Jerry  
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-43892-18)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.103-2018 (art.126/1)  
Situation : Avenue Montjoie 121  
Demandeur : Madame WAUCQUEZ Coralie  
(Transformer, étendre et rehausser une maison bi-familiale en un immeuble de 3 appartements, l'isolation de la façade arrière et des murs mitoyens)

- 
- 5) 014/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.772-2017  
Situation : Ancien Dieweg 40  
Demandeur : Monsieur VANOVERSCHELDE Pierre  
(Transformer une habitation uni-familiale)
  - 6) 013/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.365-2018  
Situation : Dieweg 128  
Demandeur : BELLERIS sprl – Mme Romanova Julia  
(Transformer un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages et modifier l'aspect de la façade avant)

- Divers/Allerlei :

---

Avis reportés des CC du 23/01 et du 06/02/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 7) 229/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.297-2018  
Situation : Avenue Winston Churchill 143  
Demandeur : HOET Properties sca – Monsieur HOET Benoît  
(Démolir un immeuble de 4 logements et reconstruire un immeuble de 7 logements, un bureau et 2 niveaux de sous-sol comprenant 7 emplacements de stationnement)

---

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/02/2019**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-44118-2018 - Enquête n° 015/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Ali L. M. Kanafchian et Farah A. Haasanpour**

**Situation : rue Stanley, 83**

**Objet : aménager un logement en partie arrière d'un immeuble**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44118-2018 introduite le 05/07/2018 par Monsieur et Madame Ali L.M. Kanafchian et Farah A. Haasanpour et visant à aménager un logement en partie arrière d'un immeuble sur le bien sis rue Stanley, 83;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/01/2019 au 04/02/2019 inclus;

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

05/07/2018 : dépôt de la demande;

11/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/01/2019 au 04/02/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/08/2018 et joint à la demande;

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

- La parcelle concernée par la demande se situe dans le tissu densément bâti du quartier de la Bascule;
- Cette parcelle comprend un immeuble avec accès au rez-de-chaussée à un espace commercial/bureau/garage qui occupe toute la profondeur de celle-ci et 4 appartements aux étages;

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

- L'aménagement d'un logement en partie arrière au rez-de-chaussée de l'immeuble;
- La création de deux patios intérieurs;
- La transformation du commerce avant en vue d'y implanter une activité de profession libérale;

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

- Les aménagements intérieurs proposés visent à exploiter le bâti existant tout en créant des locaux respectant le Règlement Régional d'Urbanisme aussi bien en termes de surfaces habitables que l'éclairage naturel;
- L'immeuble possède un sous-sol qui comprend tous les locaux communs nécessaires au bon aménagement des différents logements;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :**

- Le projet dédensifie l'intérieur d'îlot et par conséquent améliore les qualités paysagères en intérieur d'îlot;
- L'ouverture d'un patio en fond de parcelle crée un caractère ouvert et offre une vue depuis le séjour du logement proposé. Toutefois, cette solution n'est pas véritablement efficace en vue d'assurer un véritable apport d'éclairage naturel sur les espaces inférieurs, vu que l'ensemble de la terrasse n'est pas supprimée;
- La fonction proposée est compatible avec les affectations abritées par les immeubles environnants;

- Les espaces supérieurs présentent toutefois peu de qualités d'habitabilité et un déficit en matière de superficie (par rapport à la hauteur libre de 230 cm) au regard du prescrit du Titre II du RRU;
- La terrasse intermédiaire entre l'immeuble avant et la construction arrière ne respecte par les dispositions du Code civil en matière de vues directes vers la parcelle voisine de droite;

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

- Améliorer les qualités d'habitabilité de l'espace supérieur (chambre et salle de bain) en :
  - Prévoyant une ouverture vitrée plus généreuse au niveau de sa façade arrière et conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues;
  - Revoir l'aménagement de la salle de bain (actuellement implantée en majorité du côté du bas de versant de toiture) et modifier la position de l'escalier en conséquence;
- Améliorer les qualités d'habitabilité de l'espace inférieur (séjour) en :
  - Supprimant l'ensemble de la toiture plate arrière et en conservant éventuellement une petite coursive en vue de permettre l'entretien du châssis de la chambre supérieure;
- Améliorer les qualités paysagères de la cour arrière en :
  - Aménageant 50% de sa surface en pleine terre et de manière paysagère;
- Respecter les dispositions du Code civil en matière de vues en ce qui concerne la terrasse intermédiaire du 1<sup>er</sup> étage en conservant un retrait planté et inaccessible de 190 cm du côté de la limite mitoyenne de droite;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations et le changement d'affectation peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré aux spécificités de son environnement bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les interventions seront moins invasives;

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

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

Les dérogations au Titre II du RRU en matière d'habitabilité sont accordées aux motifs et conditions émis ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/02/2019**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44360-2018 - Enquête n°011/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Jérôme Lits et Anaïs Wahl**

**Situation : rue de Wansijn, 7**

**Objet : transformer et étendre, en façade arrière, une habitation unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44360-2018 introduite le 30/11/2018 par Monsieur et Madame Jérôme Lits et Anaïs Wahl et visant à transformer et étendre, en façade arrière, une habitation unifamiliale sur le bien sis rue de Wansijn, 7;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9 – Quartier Wansijn - AR du 20/05/1954 et y déroge;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
    - article 1.C : profondeur de construction;
    - article 1.E : toiture plate;
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
    - non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU - profondeur de la construction;
    - non-respect de l'article n° 6 du Titre I du RRU - hauteur de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/01/2019 au 04/02/2019 inclus;

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

30/11/2018 : dépôt de la demande;

09/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/01/2019 au 04/02/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- dans ce quartier, le bâti en ordre continu est construit avec recul et présente une grande homogénéité, avec toiture à versants;
- la maison n°7 sur laquelle porte la demande est une maison 2 façades composée de 2 pièces en enfilade et les espaces de vie sont situées au 1<sup>er</sup> étage. La toiture est percée de 2 lucarnes (façade avant et façade arrière);
- les maisons de gauche et de droite présentent la même profondeur de bâtisse (8 mètres);
- l'immeuble voisin de gauche, n° 9, a fait l'objet d'une autorisation en vue d'une extension couverte par une toiture plate à l'arrière;

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

- agrandir la maison vers l'arrière en créant un espace polyvalent au rez-de-jardin, et en aménageant un espace de vie plus généreux au 1<sup>er</sup> étage;
- aménagement d'une terrasse à l'arrière permettant un dégagement paysager depuis les espaces de vie;

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

- le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, en lui offrant des espaces de vie plus qualitatifs et un accès plus aisé vers le jardin;

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

- en matière de programme, le projet conserve la maison unifamiliale et agrandit les espaces de vie du rez-de-jardin et partiellement au 1er étage;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet propose une extension relativement conséquente au rez et une seconde au 1er étage, alors que les immeubles voisins ne disposent pas de ce type d'aménagement. Toutefois, ces interventions auront un impact limité au niveau de l'ensoleillement de la maison voisine de droite du fait de l'aménagement de la terrasse en mitoyenneté. Le jardin conserve une belle profondeur et revêt un aménagement paysager qualitatif. La construction du côté de la mitoyenneté de gauche permet de résoudre la problématique des dispositions du Code civil en matière de vues. En effet, l'immeuble voisin dispose d'une terrasse en mitoyenneté aménagée sur la toiture plate de l'extension inférieure;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la terrasse est aménagée au niveau du jardin, de sorte à pouvoir maintenir des écrans végétaux arbustifs conséquents, et le jardin, orienté à l'Ouest, revêt un aménagement paysager qualitatif;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, la maison dispose d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet propose le placement d'une citerne d'eau de pluie sous la terrasse du jardin, mais est peu explicite quant aux moyens mis en œuvre pour tendre au respect des objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux;
- en matière d'intégration architecturale, le projet permet d'améliorer les qualités architecturales et la composition de la façade arrière;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU :
  - Le projet s'implante, au rez-de-jardin, au-delà de la profondeur des constructions voisine de gauche et de droite, ce qui conduit à une rupture de gabarit peu préjudiciable à ces constructions voisines;
  - Le projet prévoit une extension sur une partie de la largeur de la façade au 1<sup>er</sup> étage, afin de pouvoir relier les 2 niveaux et permettre un accès direct vers le jardin sans devoir démultiplier les aménagements extérieurs (terrasse ou escaliers). Cette construction s'implante à la même profondeur de l'extension voisine de gauche (qui elle, est limitée à un niveau uniquement). Du fait de sa mise en œuvre sur une partie de la largeur de la terrasse, elle permet de dégager une terrasse d'agrément du côté de la maison voisine de droite, ce qui permet également de limiter les impacts négatifs en matière d'ensoleillement. Toutefois l'aménagement de cette terrasse génère des vues directes vers la maison voisine de droite, ce qui ne peut se concevoir;
  - La demande ne renseigne pas le mode de finition des extensions de murs du côté des parcelles mitoyennes;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
  - Article 1.C : la profondeur de bâtisse est dépassée de 50 centimètres au rez, ce qui peut se justifier de par la présence de l'extension de la construction voisine de gauche et de par la faible profondeur des constructions. Toutefois, le projet permet de conserver une cohérence d'appréciation de chaque projet envers ces constructions devant évoluer afin de répondre aux objectifs d'habitabilité actuels;
  - Article 1.E : la toiture plate permet de limiter le gabarit de l'intervention au profit d'une composition harmonieuse de la façade arrière. La toiture plate de l'extension inférieure sera partiellement aménagée en terrasse paysagère, tandis que la toiture plate de l'extension supérieure sera maintenue inaccessible;

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

- Présenter une note technique reprenant les dispositifs de gestion des eaux de pluie, afin de rencontrer les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière;
- Supprimer l'usage de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et y prévoir un aménagement paysager;
- Prévoir un garde-corps au niveau de la baie du salon;

- Prévoir une finition esthétique des murs mitoyens prolongés, du côté des parcelles voisines;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré aux spécificités de son environnement bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du gabarit sera réduit;

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

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/02/2019**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44350-2018 - Enquête n°012/19**

**Demandeur : S.A. Billen - Monsieur Jerry Gendarme**

**Situation : rue de Stalle, 25**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-43892-18 par l'aménagement d'une terrasse sur la toiture supérieure**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44350-2018 introduite le 27/11/2018 par la S.A. Billen - c/o Monsieur Jerry Gendarme et visant à modifier le permis d'urbanisme n°16-43892-18 par l'aménagement d'une terrasse sur la toiture supérieure, sur le bien sis rue de Stalle, 25;

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

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection du site classé du parc Raspail et ne modifie pas l'immeuble au regard des perspectives vers ou depuis le site classé;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation et celui de la CRMS ne sont pas requis en application de l'article 237, §1 du CoBAT;

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

○ Motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteintes en intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/01/2019 au 04/02/2019 inclus;

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

27/11/2018 : dépôt de la demande;

09/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/01/2019 au 04/02/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, bâti en ordre continu et à l'alignement;
- La parcelle faisant l'objet de la demande présente :
  - en front de voirie un immeuble de gabarit R+3+toiture à versants accueillant 4 appartements de belles dimensions;
  - en intérieur d'ilot, un grand immeuble de gabarit R+R+3 (toiture plate) et accueillant un ancien garage/atelier (bâtiment type industriel) qui a fait l'objet d'une autorisation de transformation en 4 logements récemment (PU n°16-43892-2018);
- L'ensemble de la parcelle était totalement imperméabilisé lors de l'introduction du permis n°16-43892-2018. Entre temps, le fond de jardin de la parcelle voisine (rue Jean Baptiste Labarre n°24) a été annexé à l'ensemble de la parcelle concernée par la demande;

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

- L'accès au jardin arrière depuis l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment situé en intérieur d'ilot;
- L'agrandissement de l'appartement situé au dernier étage de l'immeuble situé en intérieur d'ilot;
- L'aménagement d'une terrasse en toiture;
- L'agrandissement de la parcelle concernée par la demande par l'annexion du terrain adjacent;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cet appartement :
  - en supprimant une terrasse "rentrante" de 12m<sup>2</sup> et en offrant cette superficie aux pièces de vie du logement 3 chambres du dernier étage;
  - en offrant une terrasse confortable et bien orientée sur la toiture de l'immeuble;

**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'ilots) :
  - La nouvelle terrasse en toiture proposée conserve des dimensions limitées, et s'inscrit à bonnes distances des propriétés voisines;
  - Celle-ci s'oriente principalement vers la partie arrière de la parcelle et ne plonge donc pas sur les propriétés de la rue de Stalle,

**Avis FAVORABLE** 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 20/02/2019**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44103-2018**

**Demandeur : Madame Coralie Waucquez**

**Situation : avenue Montjoie, 121**

**Objet : transformer, étendre et rehausser une maison unifamiliale en un immeuble de 3 appartements, l'isolation de la façade arrière et des murs mitoyens**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44103-2018 introduite le 28/06/2018 par Madame Coralie Waucquez, modifiée en application de l'article 126/1 al. 4 du CoBA, le 21/01/2019 et visant à transformer, étendre et rehausser une maison bifamiliale en un immeuble de 3 appartements, ainsi qu'à isoler la façade arrière et des murs mitoyens sur le bien sis avenue Montjoie, 121;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique:
  - non-respect de l'article n°6 - Toiture en ce que, en façade arrière, le profil de la toiture dépasse les profils mitoyens,

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2018 au 17/09/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- craintes des vues plongeantes depuis les terrasses,
- demande de placer une isolation acoustique le log du mitoyen 119 pour les parties agrandies et si possible les parties existantes,
- demande de drainer le sol côté jardin pour éviter la dispersion de l'humidité en sous-sol,
- estime que la terrasse à front de rue au 3<sup>ème</sup> étage n'est pas esthétique,
- il est préoccupant que le nombre de logements augmente dans le quartier. Cela change la nature des maisons unifamiliales. Il est encore plus préoccupant d'ajouter un 3<sup>ème</sup> logement,
- l'augmentation des voitures est insoutenable pour le quartier,
- pour l'intérêt général, il n'y a pas lieu d'accorder 3 appartements, la maison doit rester unifamiliale;

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

28/06/2018 : dépôt de la demande,

19/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

24/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet,

03/09/2018 au 17/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

03/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis de la Commission de concertation en attente d'une visite sur place,

16/10/2018 : visite du bien par les membres de la Commission de concertation,

17/10/2018 : nouvelle séance de la Commission de concertation et avis favorable unanime et conditionnel de la Commission de concertation, émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué,

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation "acceptant" la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, émis 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, la dérogation est octroyée 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,  
Vu l'avis du SIAMU émis le 10/08/2018 et joint à la demande,  
08/11/2018 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins,  
21/01/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de concertation,  
08/02/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,  
20/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, il est situé à proximité d'équipements (Institut Montjoie) et du Bois de la Cambre,
- Dans ce quartier, l'avenue permet le stationnement des deux côtés et est desservie par une ligne de bus,
- L'immeuble n°121 sur lequel porte la demande est composé sur plan de 3 pièces en enfilade et d'une petite annexe accolée au mur mitoyen de droite, avec un appartement de 1 chambre au rez-de-chaussée et un duplex aux étages,
- La situation de droit est un peu différente de la situation de fait dans la mesure où le garage est situé dans la travée de gauche et non celle de droite et les combles au-dessus du brisis n'ont pas été réalisés,
- La maison de droite (n°119) présente un gabarit dégressif en façade, la travée de gauche étant plus haute,
- La maison de gauche (n°123) présente une toiture de type "Mansart",
- Ces deux constructions sont un peu plus hautes mais moins profondes,
- Le couvert végétal : un conifère est situé en zone de recul, de taille disproportionnée par rapport à celle-ci, et très proche des fenêtres,
- Une visite sur place a révélé que la maison a été inoccupée une dizaine d'année et qu'elle est en mauvais état mais cependant encore caractérisée par le style architectural et la décoration de l'époque (granito dans les salles de bains, vitraux, portes, radiateurs,...),

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

- L'abattage du conifère et la plantation d'un arbre plus approprié,
- L'isolation de la façade arrière,
- L'extension de la travée de droite,
- La construction d'un étage en recul au-dessus du brisis pour l'ajout d'un logement,
- Le déplacement du garage dans la travée de droite,
- L'ajout d'un ascenseur,
- L'ajout d'un balcon en porte-à-faux en façade arrière,
- La création d'une zone de stationnement vélos dans la zone de recul,

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

- la typologie de logement du quartier est variée dans le quartier comprenant des maisons unifamiliales et des petits immeubles à appartements,
- l'augmentation du nombre de logement sur la parcelle peut se concevoir dans la mesure où l'immeuble est plus bas que les deux constructions voisines, que la rehausse n'entraîne qu'une légère dérogation et que la largeur de la parcelle (8,40 mètres) permet d'accueillir des appartements spacieux,
- la demande entraîne le déplacement d'éléments de décors tels que les vitraux,

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

- en matière de programme :
  - l'appartement du rez-de-chaussée de 1 chambre est réorganisé, mais ne permet pas d'aménager un local pour vélos. Il dispose d'un jardin alors que les plus grands appartements ne disposent que de terrasse,
  - le garage est déplacé dans la travée de droite, ce qui permet de relier directement la chambre située en façade avant aux pièces de vie situées du côté du jardin,
  - le 1<sup>er</sup> étage dispose de 2 chambres et d'un balcon,
  - le duplex haut dispose de 3 chambres, le séjour profite de 2 terrasses à l'avant et à l'arrière, dans le respect du Code civil;

- les caves sont également spacieuses et comprennent un local pour vélos difficilement accessible par l'escalier, la dimension de l'ascenseur ne permettant pas d'y mettre un vélo,
- l'offre de 3 appartements est trop importante au vu du manque de rangement pour les vélos, et de la modification de la destination de certaines pièces qui font perdre les caractéristiques de la maison,
- il y a dès lors lieu de proposer un programme de deux duplex, de renoncer à la pose d'un ascenseur pour placer à cet endroit l'escalier desservant le duplex rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et de conserver la salle de bain en granito du 1<sup>er</sup> étage,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'étage supplémentaire est en recul de 2,30 mètres de la façade avant et dépasse légèrement les pans des toitures voisines à l'arrière, objet de la dérogation,
  - les extensions arrière comblent un espace entre l'annexe de droite et la travée de gauche, sans augmenter la profondeur globale de l'immeuble,
  - l'isolation de la façade arrière augmente légèrement (15 centimètres) cette profondeur,
  - le balcon arrière respecte le Code civil en matière de vues droites et obliques, mais vu la faible profondeur du jardin et la situation de la parcelle proche de l'angle, cette disposition n'est pas adéquate car entraîne des vues vers les parcelles proches,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - chaque appartement dispose d'un espace de vie extérieur (jardin, balcon, terrasses),
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble comprend un seul garage et un grand local vélos. Le quartier est desservi par les lignes de tram 7, bus 38 et 60 et bus de Lijn 136-137,
  - la dimension de l'ascenseur (0,80 x 1,10 mètre) ne permet pas de descendre les vélos en cave,
  - il y a lieu de permettre le rangement de 3 vélos au rez-de-chaussée en réduisant la cuisine de l'appartement,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - l'immeuble ne dispose pas de citerne d'eau de pluie,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le châssis et la porte de garage du rez-de-chaussée sont conservés et inversés, ce qui maintient la qualité originelle de la façade,
  - l'étage en recul est situé au-dessus d'un brisis et apporte un élément architectural étranger au style de la façade,
  - l'aspect architectural de l'étage en recul doit être simplifié pour être moins impactant dans le paysage de la rue et s'exprimer par un versant de toiture percé d'une verrière,

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

- la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur), l'étage en recul dépassant légèrement le profil de la toiture voisine de droite, la plus haute, tout en restant plus basse que les faites des deux toitures voisines,
- la dérogation peut être acceptée pour la façade arrière et ne porte pas préjudice au bâti environnant,

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

- exprimer l'étage complémentaire par un versant de toiture percé d'une verrière, pour préserver l'unité de la façade avant
- créer un duplex du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage,
- renoncer à l'installation de l'ascenseur,
- conserver le garage,
- créer un espace de rangement communs (deux roues) à droite de l'entrée,
- conserver le vitrail au rez-de-chaussée et aménager dans la pièce centrale le hall d'entrée de l'appartement,
- conserver les éléments de décors dans leur emplacement actuel (granito, parquet, vitrail,...);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme existant de deux appartements peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent un meilleur respect du patrimoine,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse doit mieux s'intégrer à l'architecture sans apporter un style architectural différent,

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

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 21/01/2019) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 21/01/2019;**

Que la demande modifiée ne répond pas totalement aux conditions émises l'avis conforme de la Commission de concertation et de l'avis du Collège;

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'avis de la Commission de concertation;

**Considérant que la demande telle que modifiée est soumise à l'avis de la Commission de concertation 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 demande telle que modifiée propose les actes et travaux suivants :**

- L'abattage du conifère et la plantation d'un arbre plus approprié,
- L'isolation de la façade arrière,
- L'extension de la travée de droite,
- Au sous-sol, l'extension de la travée de gauche et la création d'une cour anglaise,
- La construction d'un étage au-dessus du brisis pour l'ajout d'un logement,
- Le déplacement du garage dans la travée de droite,
- La création d'un local vélo au rez-de-chaussée,
- L'ajout d'un ascenseur,
- L'ajout d'un balcon en porte-à-faux en façade arrière,
- Le déplacement de certains éléments de décors existants,

**Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :**

- Bien que l'aspect architectural de la façade tende vers une préservations, l'impact de la rehausse reste trop imposant et dénature les proportions existantes;

**Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :**

○ en matière de programme :

- le duplex du rez-de-chaussée de 2 chambres est organisé avec la partie arrière du sous-sol. Il dispose du jardin,
- le garage est déplacé dans la travée de droite, ce qui permet de réaliser un appartement traversant et de relier directement la chambre située en façade avant aux pièces de vie situées du côté du jardin,
- le 1<sup>er</sup> étage dispose de 2 chambres situées côté rue et le séjour dispose de la terrasse en porte-à-faux,
- le duplex haut dispose de 3 chambres, le séjour profite d'une terrasse à l'arrière, dans le respect du Code civil,
- le sous-sol comprend 3 caves et un local poubelles,
- les caractéristiques urbanistiques de l'immeuble et du quartier permettent l'augmentation du nombre de logements. Ces 3 appartements sont spacieux, ce qui répond à la typologie du bâti dans le quartier,
- la création d'un souplex répond à l'objectif de la Commission de concertation de créer un plus grand logement ayant accès au jardin,
- et permet dès lors de maintenir un programme de 3 chambres,
- les 3 appartements sont desservis par un ascenseur qui est placé au centre du plan et permet de porter le moins possible atteinte à la structure spatiale d'origine de l'immeuble. L'ascenseur permet d'accueillir des familles et aux parents de rester le plus longtemps possibles chez eux,
- d'autant plus la praticabilité difficile de l'escalier existant maintenu, dès lors que le 3<sup>ème</sup> logement est autorisé,
- dès lors la création de cet ascenseur peut être envisagé,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'étage supplémentaire est situé dans un versant de toiture en façade avant éclairé par une large verrière et bien que la verrière suive une pente, cette dernière ne s'intègre toujours pas de manière optimale dans la typologie de la toiture Mansard,
- il y a lieu de revoir la pente de la verrière au niveau de cet étage, en conservant la hauteur et le point de départ de la pente et en traçant une droite au point d'intersection du profil de toiture du n°123,

- les extensions arrière comblent un espace entre l'annexe de droite et la travée de gauche, sans augmenter la profondeur globale de l'immeuble,
- l'isolation de la façade arrière augmente légèrement (15 centimètres) cette profondeur,
- le balcon arrière respecte le Code civil en matière de vues droites et obliques. Vu la faible profondeur du jardin et la situation de la parcelle proche de l'angle, le balcon est de dimensions limitées,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - chaque appartement dispose d'un espace de vie extérieur (jardin, balcon, terrasse),
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble comprend un seul garage et un local vélos. Le quartier est desservi par les lignes de tram 7, bus 38 et 60 et bus de Lijn 136-137,
  - le rangement de 3 vélos est situé au rez-de-chaussée,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - l'immeuble ne dispose pas de citerne d'eau de pluie,

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - le châssis et la porte de garage du rez-de-chaussée sont remplacés à l'identique et inversés, ce qui maintient la qualité originelle de la façade,
  - l'étage supplémentaire s'inscrit dans la typologie du bâti et respecte l'aspect architectural de l'immeuble,
  - le réaménagement des appartements maintient des caractéristiques de l'immeuble tel que les sol en granito, les vitraux, les portes miroirs,... de sorte que l'ensemble architectural est conservé. Certains éléments sont déplacés pour être mis en valeur dans le nouvel aménagement,
  - l'architecte certifie que toutes les moyens seront mis en œuvre afin de garantir une protection de ces éléments lors du chantier;

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

- Revoir la pente de la toiture, au-delà du brisis, afin d'accentuer cette pente et correspondre à une typologie de toiture à la mansard et maintenir le gabarit dans le profil mitoyen du n°123;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de la pente de la nouvelle toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit limiter son impact visuel;

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

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/02/2019**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-43772-2017 - Enquête n° 014/19**

**Demandeur : Monsieur Pierre Vanoverschelde**

**Situation : Ancien Dieweg, 40**

**Objet : la transformation d'une habitation unifamiliale, en modification du permis n° 16-42599-2015 (14/04/2016), non exécuté**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43772-2017 introduite le 08/12/2017 par Monsieur Pierre Vanoverschelde et visant à transformer une habitation unifamiliale le bien sis ancien Dieweg, 40;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises", en ce que la nouvelle façade arrière dépasse le profil des deux maisons mitoyennes;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/01/2019 au 04/02/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

08/12/2017 : dépôt de la demande;

15/01/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/01/2019 au 04/02/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi ouvert formé de villas et de petits immeubles de logement;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alsemberg et les abords de la gare de Calevoet créent un axe et un pôle de quartier à forte densité d'un tissu continu et aux gabarits hybrides;
- L'Ancien Dieweg, proche de la gare comprend ainsi un ensemble d'immeuble de l'entre-deux guerres affectés en maisons unifamiliales et petits immeuble de rapport, à l'instar de celui de la demande;
- La parcelle cadastrée n°150G5, sur laquelle porte la demande :
  - Est orientée Sud à rue et Nord côté jardin;
  - Comprend la construction à l'alignement et un beau jardin de ville avec pente ascendante vers l'intérieur de l'ilot;
- La maison unifamiliale existante n°40, sur laquelle porte la demande :
  - comprend un corps principal de R+2+toiture de type "mansart" et une annexe le long de la mitoyenneté droite de gabarit R+2 et toiture plate à usage de terrasse, en situation de fait;
  - présente une typologie de maison bel-étage, avec garage 2 voiture en enfilade au rez-de-chaussée;

- L'immeuble a fait l'objet du permis n°16-6029-1931 pour une occupation de deux appartements au premier et second étage, avec chambres de service sous forme de mansardes et a fait l'objet du permis n°16-42599-2015 pour la transformation de cette immeuble de rapport en une maison unifamiliale;
- La maison voisine de gauche n°38 a fait l'objet d'une rénovation récente via le permis n°16-42283, délivré le 17/12/2015;
- La maison de droite (n°42) présente une implantation et un volume similaire à celui de la demande : elle dispose d'une grande lucarne en façade arrière;

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

- La transformation de la maison unifamiliale;
- La démolition de la véranda et de l'annexe (cuisine arrière) et la construction d'une nouvelle extension en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle;
- La construction d'une lucarne en façade avant;
- L'isolation de la façade arrière;
- Le remplacement de la porte de garage et l'élargissement de la baie en vue du placement d'une porte de plus grande dimension (suppression de l'appareillage de briques au droit de la baie existante);
- Le remplacement des châssis;
- Le réaménagement intérieur (ouverture dans murs porteurs) de l'ensemble;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant :
  - Une cuisine spacieuse ouverte sur la terrasse extérieure et les pièces à vivre au rez-de-chaussée;
  - Une salle de bain et douche spacieuse au 1<sup>er</sup> étage pour une maison de 4 chambres;

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

- en matière de programme :
  - le programme de maison unifamiliale est conservé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet implante la nouvelle façade arrière au rez-de-chaussée de manière linéaire apportant une plus grande cohérence à l'aménagement intérieur et à l'esthétique de la façade arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose l'aménagement de pare-vue au droit des limites mitoyennes des terrasses, ce qui ne peut s'envisager. Il y a lieu de respecter le code civil en matière de servitude de vue et de soit fournir l'accord des voisins sur ces servitudes, soit créer des reculs non accessibles d'une largeur de 1,90m. Les pare vues en mitoyennetés ne sont pas autorisés;

**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 :**

- L'extension au rez-de-chaussée s'implante en lieu et place de l'ancienne extension bâtie le long de la mitoyenneté de droite;
- Le projet ne nécessite pas de rehausse du mur mitoyen de gauche et peut donc s'envisager;

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

- La modification de la division des châssis ne peut s'envisager. En effet, la proposition amenuise les qualités patrimoniales de cette façade de 1931;
- Il en va de même pour la demande d'élargissement de la baie du garage qui nécessite la suppression de l'appareillage des briques d'origine au droit de celle-ci et qui supprime les alignements d'origine;
- La lucarne ne façade avant s'implante dans le même plan que la façade et ne peut s'envisager telle que proposée. En effet, celle-ci est trop massive et il y a lieu de conserver la lisibilité de la toiture à versants et de la façade avant en effaçant davantage la lucarne en créant un recul de 60cm;

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

- Respecter le Code civil en matière de servitude de vue et de soit fournir l'accord des voisins sur ces servitudes, soit créer des reculs non accessibles d'une largeur de 1,90m. Les pare vues en mitoyennetés ne sont pas autorisés;
- Revenir à une division et des matériaux d'origine, dans l'éventualité d'un remplacement de châssis en façade avant ;
- Modifier en élévation la situation existante en représentant la situation réelle concernant les baies, leurs divisions et leurs matériaux ;
- Renoncer à l'élargissement de la baie de garage;

- Reculer la façade avant de la lucarne, de 60cm, par rapport au plan de la façade avant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de la terrasse et du traitement de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit respecter la typologie de la façade avant et se conformer au Code Civil en matière de servitudes de vues;

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

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

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/02/2019**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-44365-2018 - Enquête n° 013/19**

**Demandeur : S.P.R.L. Belleris - Madame Julia Romanova**

**Situation : Dieweg, 128**

**Objet : transformer un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages et modifier l'aspect de la façade avant**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44365-2018 introduite le 04/12/2018 par la S.P.R.L. Belleris c/o Madame Romanova Julia et visant à transformer un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages et modifier l'aspect de la façade avant sur le bien sis Dieweg, 128;

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

**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 interdite et en zone d'enseigne restreinte;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU;

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

- 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 :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "§1 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté", en ce que la terrasse au 1ier étage dépasse largement le voisin de gauche le moins profond;
  - non-respect de l'article 13 - Maintien d'une surface perméable qui prescrit "La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites", en ce que le jardin est partiellement pavé et recouvert de la terrasse en surplomb au 1<sup>er</sup> étage;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/01/2019 au 04/02/2019 inclus le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les travaux ont été commencé avant la mise à l'enquête publique;
- Le maintien d'une zone perméable non garantie;

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

04/12/2018 : dépôt de la demande;

28/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/01/2019 au 04/02/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat formé de villas dans la verdure et d'un habitat semi-ouvert puis continu aux abords de l'ancien cimetière d'Uccle;
- Dans ce quartier, la maison sur laquelle porte la demande se situe le long de l'axe inter-quartier que constitue le Dieweg, en about du petit centre commercial situé en vis-à-vis du cimetière d'Uccle;
- La parcelle sur laquelle porte la demande s'inscrit à proximité du carrefour que fait le Dieweg avec l'avenue Jean et Pierre Carsoel;

- L'immeuble faisant l'objet de la demande est mitoyen du côté droit avec la station-service implantée à l'angle du carrefour;
- Celui-ci présente un gabarit R+2 (toiture plate) et se compose d'un rez-de-chaussée commercial (coiffeur) en contact avec un jardin (devenu une cour sans autorisation préalable) et d'un logement aux étages avec petit balcon est escalier extérieur en colimaçon permettant l'accès au jardin;
- Le fond de la parcelle présente des locaux de rangement qui existent depuis la création de l'immeuble;

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

- La conservation du programme mixte;
- Le réaménagement intérieur du commerce et du logement;
- La suppression du balcon et la construction d'une terrasse suspendue au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière;
- La modification de l'esthétique de la façade par :
  - la mise en œuvre d'un crépis de ton blanc sur l'ensemble de la façade;
  - la mise en place d'un soubassement en pierre bleue;
  - la suppression des enseignes "caissons" existants et leur remplacement par une nouvelle enseigne à lettres boîtier de ton noir avec éclairage indirect;
  - la suppression des bacs à volets;
  - La suppression de l'allège maçonnée au niveau du commerce;
  - La modification de la vitrine et de l'accès au commerce ainsi que la création d'un accès séparé au logement;
  - la mise en place de nouveaux châssis au rez-de-chaussée de ton noir;
  - la mise en peinture des châssis aux étages en noir;

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

- en matière de programme :
  - Le projet conserve le programme approprié à cette zone géographique (proximité du petit centre commercial du Dieweg);
  - Le projet améliore l'accès au logement situé aux étages et offre un accès direct au commerce depuis la vitrine, ce qui correspond au bon aménagement des lieux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet ne prévoit de réelle augmentation du volume bâti mais propose uniquement un agrandissement de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage (3m de profondeur) dépassant largement la profondeur de la construction mitoyenne de gauche et ne répondant pas au Code civil en matière de servitude de vue;
  - Telle que dans la situation de fait, il y a lieu de maintenir l'usage du jardin pour l'habitation en maintenant l'escalier hélicoïdal, et ceci quitte à délimiter avec une haie, une partie pour le commerce et l'autre pour l'habitation ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les modifications apportées en façade peuvent s'envisager. En effet, celle-ci améliorent l'esthétique de cette façade :
    - Le placement d'un crépi de ton blanc et la mise en place d'un soubassement en pierre bleue lui donne un caractère plus contemporain et s'harmonise avec le contexte bâti;
    - La nouvelle enseigne s'intégrera davantage avec le reste de la façade et le contexte;
    - Cependant il y a lieu de limiter l'éclairage aux caissons de lettrage détournés (rétro-éclairés) et éviter tout éclairage supplémentaire ;
    - Le retrait des bacs à volets inesthétiques est à encourager et permet une meilleure visualisation de la vitrine du commerce et un apport de lumière naturelle au sein du commerce;
    - Il en va de même pour la suppression de l'allège;
    - Le choix des menuiseries de teintes noires peut s'envisager de par le contraste intéressant que celles-ci offre au sein d'une façade claire;
    - Il y a cependant lieu de retirer de la présente demande la mise en conformité des châssis des étages, en façade avant, qui sont en PVC de teinte brun foncé et de prévoir lors d'un prochain remplacement de châssis de revenir à une situation d'origine du point de vue des matériaux et des divisions ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- La nouvelle terrasse de 3m de profondeur au 1<sup>er</sup> étage dépasse largement le voisin de gauche le moins profond et induit un impact significatif en intérieur d'îlot;
- Celle-ci déroge au Code civil en matière de servitude de vue par rapport à la mitoyenneté de droite et ne peut être utilisée telle que présentée ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) :

- Il y a lieu de restituer une partie en pleine terre (jardin) en intérieur d'îlot de manière à se conformer davantage au règlement en la matière et améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot;

**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 :
  - Le projet ne modifie pas les perspectives vers le bien classé et peuvent s'envisager moyennant les conditions émises ci-dessous;

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

- Renoncer à la terrasse au 1<sup>er</sup> étage, maintenir la terrasse existante en prévoyant un recul d'1,90m par rapport à la mitoyenneté de droite, maintenir l'escalier hélicoïdal (avec respect du Code civil en matière de servitudes de vues) ;
- Restituer une partie en pleine terre (jardin) en intérieur d'îlot de manière à se conformer davantage au règlement en la matière et améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot;
- retirer de la présente demande la mise en conformité des châssis des étages, en façade avant, qui sont en PVC de teinte brun foncé et prévoir lors d'un prochain remplacement de châssis de revenir à une situation d'origine du point de vue des matériaux et des divisions ;
- limiter l'éclairage (rétro-éclairé) aux caissons des lettres détournées et limité l'intensité d'éclairage ;

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 des dimensions de la terrasse et du traitement du jardin
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues, diminuer les impacts dérogatoires de la terrasse, améliorer les qualité paysagères de l'intérieur d'îlot;
- de supprimer la dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la demande doit améliorer la superficie perméable du jardin;

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 20/02/2019**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44297-2018 - Enquête n° 229/2018**

**Demandeur : S.C.A. Hoet Properties - Monsieur Benoit Hoet**

**Situation : avenue Winston Churchill, 143**

**Objet : démolir un immeuble de 4 logements et reconstruire un immeuble de 7 logements, un bureau et 2 niveaux de sous-sol comprenant 7 emplacements de stationnement**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44297-2018 introduite le 19/10/2018 par la S.C.A. HOET Properties - c/o Monsieur Benoit HOET et visant à démolir un immeuble de 4 logements et reconstruire un immeuble de 7 logements, un bureau et 2 niveaux de sous-sol comprenant 7 emplacements de stationnement sur le bien sis avenue Winston Churchill, 143;

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

**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 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande 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 :
    - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
    - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);

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

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2018 au 27/12/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Il est dommage d'augmenter le gabarit de l'immeuble en question.
- L'avenue Winston Churchill compte déjà suffisamment de buildings à appartements imposants.
- Les autres types de bâti encore existants doivent être préservés.
- De plus, l'immeuble au n° 141 et mitoyen à l'immeuble à démolir est de grande qualité architecturale.
- La démolition du n° 143 ne risque-telle pas de lui porter atteinte ?

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

19/10/2018 : dépôt de la demande;

26/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/12/2018 au 27/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis en l'attente d'un reportage photographique intérieur plus complet et une nouvelle proposition de façade avant en augmentant la hauteur sous plafond du socle du rez-de-chaussée et du 1er étage, et/ou en proposant un style architectural plus franc (Art déco comme le souhaite le demandeur) ou moderne ainsi qu'une intégration (photo montage) dans son contexte urbanistique;

05/02/2019 : dépôt des documents complémentaires;

06/02/2019 : nouvelle séance de la Commission de Concertation et nouveau report d'avis;

20/02/2019 : nouvelle séance de la Commission de Concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/12/2018 :

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

#### **Implantation altimétrique**

Principes généraux :

*Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).*

*L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).*

*Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.*

*Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.*

Quant à la présente demande :

*Les plans ne comportent aucune référence altimétrique sur un point fixe et pérenne situé en dehors de la zone d'influence du chantier, pas plus qu'il n'est indiqué de correspondance entre les plans de comparaison respectifs des architecte et géomètre.*

#### **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- 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);*
- 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;*
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.*

Les eaux à gérer :

*Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.*

*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 :*

- 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.*
- 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 orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). 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 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.*

### Description du dispositif de gestion :

Le schéma hydraulique – dispositif de gestion (avec indication du dimensionnement) et conduites – sera dessiné schématiquement sur les plans depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire, y compris les chambres de visite.

### L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- 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 démaillage (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.

### 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 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.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet omet complètement de gérer les eaux pluviales en les stockant pour la réutilisation et en les temporisant avant rejet à l'égout s'il s'avère impossible d'infiltrer ces eaux.

Il est demandé de compléter les plans avec un schéma de gestion des eaux pluviales répondant aux exigences du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont les lignes directrices sont synthétisées ci-dessus.

Contacts utiles :

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLE; 02/348.66.25, lgillmann@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>.

### **Impétrants / concessionnaires**

Modalités :

En application des articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade (p. ex. câble coaxial de télédistribution, ancrages de caténaires, câbles de fibres optiques du réseau communal de surveillance par caméras...).

En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.

L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.

Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.

Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

Quant à la demande :

L'attention du demandeur est attirée sur la présence de câbles de télécommunication de type coaxial appartenant probablement à la société VOO. Leur déplacement, qu'il soit temporaire durant le chantier ou définitif, ne peut être réalisé que par les techniciens de VOO.

Le plan d'élévation nord omet la présence de ces câbles en façade et ne propose pas de solution pour leur maintien.

Contact : VOO / Cellule chantiers Bruxelles-Wavre : T +32 (0) 2 850 96 56, nicolas.papoudaris@staff.voo.be.

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

○ l'avis de Vivaqua émis le 05/12/2018;

Vu l'avis du SIAMU datant du 14/01/2019;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, composé de maisons et d'immeubles à appartements multiples;
- L'immeuble n°143 sur lequel porte la demande a été construit au début des années 1950.
- Proche d'un des angles que forme l'avenue Winston Churchill avec la rue Edith Cavell, Il présente un gabarit R+2+T, et est mitoyen à deux immeubles plus hauts;
- Le permis d'urbanisme 30242 portant sur l'extension du 3<sup>ème</sup> étage et des transformations de l'appartement situé au rez-de-chaussée arrière n'a pas été mis en œuvre;
- Le rez-de-chaussée comprend un garage de 2 voitures (4 - ou 2x2 l'une derrière l'autre selon le permis);
- La porte de garage est située au centre de la façade;
- La zone de recul est totalement minéralisée, elle sert de stationnement de manière illicite (1 ou 2 emplacements);
- Le rez-de-chaussée a été étendu en façade arrière et le long du mur mitoyen de gauche, et aménagé en un appartement de 2 chambres;
- Le 3<sup>ème</sup> étage a été aménagé en un appartement de 1 chambre;
- L'immeuble comprend au total 4 appartements. Il ne dispose pas de sous-sol et la zone de recul est totalement imperméable, soit sur une largeur de l'ordre de 10,50 mètres;
- Le jardin est accessible via l'appartement du rez-de-chaussée;
- L'ensemble devrait être rafraîchi; un reportage photo complet est joint en annexe au dossier;
- Les immeubles voisins (mitoyens) des n°s141 et 145 disposent d'un niveau de sous-sol; le n°141 sur une partie de la profondeur de sa construction tandis que celui du n°145 se prolonge sur la quasi-totalité de sa parcelle;

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

- Cette demande porte sur la démolition d'un immeuble de 4 logements et la reconstruction d'un immeuble de 7 logements, d'une entité de bureau et de 2 niveaux de sous-sol;

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

- Le projet tend à inscrire un nouvel immeuble le long de cet axe structurant, compte tenu des gabarits plus importants qui l'entourent, des faibles qualités patrimoniales de la construction, et des difficultés d'établir un projet de transformation et d'extension qui serait performant;
- Vu la configuration, les dimensions de la parcelle et les gabarits des voisins, le projet prévoit la construction de 7 niveaux hors-sol et de deux niveaux en sous-sol;
- L'alignement en façade avant correspond au bâtiment existant alors qu'en façade arrière la profondeur de construction est inférieure à celle du bâtiment existant et en retrait par rapport au voisin le moins profond;
- La zone de recul est aménagée en jardin et permet l'accès aux différentes entités;
- La hauteur du nouveau bâtiment dépasse de moins de 3 mètres celle du bâtiment mitoyen de droite (mitoyenneté 141/143) à l'exception d'un petit triangle (hauteur ± 50 centimètres) situé entre les axes 5 & 7 du projet, ce qui nécessite la demande de dérogation au Titre 1 - article 6 du RRU;
- De l'autre côté, le nouveau bâtiment ne dépasse pas le bâtiment mitoyen de gauche (mitoyenneté 143/145);
- Le rez-de-chaussée répartit, en façade avant, le hall d'entrée commun des logements, l'accès au parking et une entrée indépendante pour l'entité de bureau;
- En partie arrière, on y trouve les espaces de séjour d'un appartement en duplex à 3 chambres disposant de l'entièreté du jardin;
- Au premier étage, un appartement une chambre mono-orienté est situé en façade avant tandis que les espaces de nuit de l'appartement en duplex précité donnent sur le jardin;
- Les étages 2 à 4 sont identiques et proposent un appartement de 3 chambres par niveau; les espaces de jours sont disposés en façade arrière (Sud) et donnent sur le parc Montjoie alors que les espaces de nuit sont implantés en façade avant (Nord);
- L'étage 5 propose un recul en façade à front de l'avenue et permet aux 3 chambres de disposer d'une terrasse;
- L'étage 6 est disposé en retrait en façade arrière tandis que les 3 chambres en façade avant sont aménagées sous une toiture mansardée;

- Chaque appartement dispose en façade arrière (Sud) d'une large terrasse dont l'alignement correspond aux alignements des voisins; cette disposition de terrasse permet d'atténuer l'effet de couloir généré par les deux profils mitoyens;
- Les dimensions de la parcelle ne permettent pas de disposer d'une rampe pour accéder aux parkings du sous-sol; deux niveaux desservis par un ascenseur pour voiture sont nécessaires pour présenter le nombre de place de voiture nécessaire, de disposer de locaux techniques et de local vélo;
- La profondeur de construction des sous-sols a été déterminée en fonction des sous-sols de profondeurs variables des voisins et du fait qu'ils ne disposent pas de 2ème sous-sol;
- Le sous-sol du voisin de droite (141) ne représente qu'une partie de la profondeur de l'immeuble tandis que le sous-sol du voisin de gauche (145) s'étend jusqu'en intérieur d'îlot;
- Les façades présentent des expressions différentes;
- La façade à rue (Nord) présente une architecture très classique (reliefs, registres, avancées et retraits, toiture mansardée, verticalité) soulignant le prestige de l'avenue Winston Churchill et s'intégrant dans le bâti existant;
- La façade arrière (Sud) est plus contemporaine et s'ouvre sur le parc Montjoie, essentiellement vitrée et profitant de la profondeur des terrasses pour garantir une certaine intimité;
- L'appartement duplex du rez-de-chaussée / premier étage permet de proposer en façade une élévation en proportion avec le jardin privatif et ses aménagements;
- L'appartement du 6<sup>ème</sup> étage propose une façade arrière en retrait, essentiellement vitrée et élancée, recouverte d'un auvent en zinc en liaison avec la partie mansardée;

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

- en matière de programme, le projet vise la construction d'un immeuble de 7 logements aux programmes et agencements variés, et présentant de belles qualités d'habitabilité, compte tenu de cet axe structurant et de la qualité de l'intérieur d'îlot;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet de reconstruction augmente de 3 niveaux la hauteur du bâti sur cette parcelle, en s'intégrant aux perspectives urbaines de l'avenue Winston Churchill, mais en présentant une profondeur moindre qu'en situation existante, afin de pouvoir dégager des échappées visuelles tant pour les logements faisant l'objet de la demande que pour les immeubles voisins, vers le parc Montjoie à l'arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, les 2 niveaux de sous-sol sont bâtis sous l'emprise du nouvel immeuble, ce qui permet de conserver un important jardin arrière de pleine terre. La zone de recul à l'avant-plan de l'immeuble est aménagé de manière paysagère;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le secteur est bien desservi en transports en commun, notamment par la ligne de tram 7 (ligne chrono de la STIB) et la ligne de bus 60 de la STIB. Le projet prévoit l'aménagement de 7 emplacements de stationnement répartis en 2 sous-sols, et la création de 24 emplacements pour vélos, et ce pour absorber la capacité des 7 nouveaux logements comptabilisant au total 19 chambres à coucher;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, la demande est peu explicite quant aux mesures prises pour tendre au respect du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie. La profondeur du terrain et son aménagement paysager pourraient permettre des dispositifs d'infiltration;
- en matière d'expression architecturale, le projet propose une nomenclature de type néoclassique avec une accentuation du socle sur 2 niveaux en façade avant, tandis que l'expression de la façade arrière se veut plus contemporaine avec des terrasses courbes offrant de beaux dégagements paysagers aux logements;
- en ce qui concerne la démolition :
  - Considérant que l'ensemble construit dans les années 1960 présente peu de qualités patrimoniales;
  - Qu'il se situe entre deux constructions de gabarit plus élevé et que la démolition s'impose afin de permettre la création d'un parking aisé nécessaire aux nouveaux logements projetés;

**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 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet opte pour la démolition d'un immeuble comptant 4 logements afin de pouvoir reconstruire un immeuble de 7 unités d'habitation présentant de belles qualités d'habitabilité;



- Il augmente à la fois le nombre de logements et la surface bâtie, et procède d'une densification de faible croissance;
- En ce qui concerne l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - 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 :
  - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Les terrasses des étages présentent, par endroits une profondeur plus importante que le gabarit de l'immeuble voisin de droite (n° 141) et mettent à mal l'habitabilité des logements inférieurs, de par l'important développement empiétant sur l'apport d'éclairage naturel;
    - Il s'indique de limiter l'impact en intérieur d'îlot et vers la rue Edith Cavell de ces terrasses, en limitant leur développement jusqu'au droit de l'annexe de droite;
    - Une augmentation de la hauteur sous plafond des niveaux d'habitation limiterait l'enclavement des logements, de par une amélioration des proportions au regard de la profondeur de bâtisse;
  - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - Le projet nécessite une dérogation au Titre 1 - article 6 du RRU pour le dépassement de 3 mètres de la hauteur de l'immeuble voisin le moins haut. Ce dépassement est localisé sur une toute petite partie de la toiture, entre les axes 5 et 6 pour le volume construit (longueur 140 centimètres pour une hauteur de 0 centimètres à 50 centimètres au point le plus haut) et entre les axes 6 et 7 pour la casquette qui ne recouvre pas le mitoyen;
    - Considérant, vu la faible ampleur de cette dérogation et le développement de l'avenue, que cette dernière est acceptable;

**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 projet présente, en façade avant, des qualités architecturales intéressantes et dans le respect des objectifs de la ZICHEE dans lequel l'immeuble s'inscrit;
  - toutefois, le projet présente un caractère hybride en matière de proportions, car il fait référence à une architecture classique aux proportions plus verticales;

**Considérant que les documents complémentaires déposés de manière informelle en cours de procédure :**

- Concernant la façade avant, le caractère classique a été maintenu et épuré, mais nécessite d'être renforcé dans un souci de cohérence de composition avec l'environnement bâti;
- La configuration et l'expression du soubassement en pierre bleue (étages 0 & 1) a été revue afin de réduire le sentiment d'écrasement et donner plus de verticalité. Néanmoins, il s'indique de simplifier l'expression de ce soubassement;
- La partie "centrale" en pierre blanche (étages 2,3 & 4) été épurée mais conserve son prestige;
- Des cardes en pierre viennent souligner les baies de fenêtre et donner du relief et de la profondeur;
- La partie centrale garde son relief et marque de la verticalité;
- La partie et retrait (5ème étage) suit la même expression tandis que la toiture (étage 6) est plus sobre et en raccord avec la façade arrière;
- Considérant néanmoins que cette option suggère les modifications suivantes :
  - Respecter davantage les proportions classiques des registres supérieurs de la façade, sans augmenter la dérogation au RRU en matière de hauteur de gabarit, quitte à supprimer 1 étage;
  - Revoir les divisions et la verticalité des châssis dans une volonté de respecter le caractère classique (double ouvrant et imposte);
  - Simplifier l'élément de liaison entre les 2 premiers niveaux de soubassement;

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

- Respecter davantage les proportions classiques des registres supérieurs de la façade avant de par un accroissement de la hauteur sous plafond des niveaux d'habitation, sans augmenter la dérogation au RRU en matière de hauteur de gabarit, quitte à supprimer 1 étage;
- Revoir les divisions et la verticalité des châssis dans une volonté de respecter le caractère classique (double ouvrant et imposte);
- Simplifier l'élément de liaison entre les 2 premiers niveaux de soubassement;

- Limiter l'impact en intérieur d'ilot et vers la rue Edith Cavell des terrasses, en limitant leur développement jusqu'au droit de l'annexe de droite;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie en ce qui concerne la gestion des eaux sur la parcelle et en ce qui concerne l'implantation des câbles des opérateurs télécom en façade;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet peuvent être maintenues;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte urbanistique bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que certaines précisions pourront être apportées au projet;

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;

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

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