

Séance du 11 décembre 2019 / Zitting van 11 december 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

1) 204/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.548-2019

Situation : Avenue de Beersel 51

Demandeur : Monsieur Arnaud DEPOORTER

(Installer des panneaux photovoltaïques)

---

**NOUVELLE PROCEDURE**

2) 208/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.919-2019

Situation : Chaussée d'Alseberg 380

Demandeur : ASBL SUPER LEXI – Madame Sylvie MEJBLUM

(Placer des enseignes sur les vitrines du rez-de-chaussée commercial)

---

3) 205/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.599-2019

Situation : Avenue Moscicki 28

Demandeur : Madame Rachel BAYANI KEYVANI

(Clôturer la zone de recul avec une haie vive d'une hauteur d'1,80m et deux portillons d'accès)

4) 213/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.654-2019

Situation : Chaussée de Waterloo 796

Demandeur : Monsieur Olivier LAMBRECHT

(Changer l'affectation du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble en crèche et par conséquent agrandir l'affectation préexistante au rez-de-chaussée + mettre en conformité les transformations apportées en façade)

5) 206/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.633-2019

Situation : Bosveldweg 7

Demandeur : Madame Bénédicte CLAES & Ivan PEETERS sprl

(Mettre en conformité les travaux réalisés non conformément au permis d'urbanisme n°16-43403-2017 : modification du sous-sol, modifications apportées aux façades et à la toiture, placement d'unités d'air conditionné)

6) 210/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.613-2019

Situation : Rue Vanderkindere 532-536

Demandeur : ANISIM sprl - M. Simon GOUBAU

(Mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de garage en commerce (Tom&Co) et agrandir ce commerce au sein de l'immeuble mitoyen)

7) 212/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.719-2019

Situation : Place de Saint-Job 40 / Chaussée de Saint-Job 771A

Demandeur : BOUCHERIE Saint-Job sprl - M. Koen Dejonghe

(Réunir deux rez-de-chaussée commerciaux et agrandir le commerce existant au n°40)

8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44985-2019 (art.177)

Situation : Parvis Chantecler 10

Demandeur : ECOLE « Les Blés d'Or » – M. J-C. Nachtergaele

(PERMIS ECOLE 16/PFD/1718258 : Construire une école, un centre thérapeutique et une salle de gymnastique)

- 9) 211/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44971-2019 (art.177)  
Situation : Avenue Montjoie 30  
Demandeur : ASBL Institut Marie Immaculée Montjoie –  
M. Alain De Brauwere  
(PERMIS ECOLE 16/PFD/1712699 : Réaliser la deuxième phase des travaux relatifs à la rénovation thermique du bâtiment scolaire RdC + étages.  
Isoler 5 façades, remplacer les châssis, agrandir la baie des sanitaires, modifier la sortie de secours sur la façade ouest de l’aile B et installer une ventilation double flux. Rénover thermiquement la salle polyvalente semi-enterrée.  
Au sous-sol de la sacristie, transformer les lieux contigus à la salle polyvalente)
- 10) 214/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.412-2018 (art.126/1)  
Situation : Avenue Winston Churchill 85 / Avenue Montjoie 297  
Demandeur : VERACHTERT INVEST SA - M. Frank DE BRAUWER  
(La transformation, l’agrandissement et la division d’une maison existante en 4 appartements et la construction d’un immeuble de 3 appartements)
- 11) 209/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.753-2019  
Situation : Chaussée d’Alseberg 435  
Demandeur : Madame Marie France RICHARDIERE  
(Régulariser la construction d’un car-port et d’autres modifications apportées en intérieur d’îlot par rapport au dernier permis autorisé)
- 12) 207/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.710-2019  
Situation : Rue du Bourdon 69-71  
Demandeur : Monsieur Xavier DE LEEUW  
(Construire une maison uni-familiale)
- 

Avis reporté de la CC du 20/11/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 13) 185/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.668-2019  
Situation : Avenue Molière 268  
Demandeur : Madame Nathalie HOCQ  
(Transformer et étendre une maison d’habitation uni-familiale, mettre en conformité une extension en façade arrière)
- 

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2019**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-44548-2019 - Enquête n° 204/19**  
**Demandeur : Monsieur Arnaud Depoorter**  
**Situation : Avenue de Beersel 51**  
**Objet : Installer des panneaux photovoltaïques**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44548-2019 introduite le 11/03/2019 par Monsieur Arnaud Depoorter et visant à Installer des panneaux photovoltaïques sur le bien sis avenue de Beersel, 51;  
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 qui prescrit "4. Toiture : 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 les panneaux photovoltaïques ne sont pas repris dans la liste des matériaux autorisés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

11/03/2019 : dépôt de la demande;

13/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/11/2019 au 25/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2019 : 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 typiquement résidentiel,
- L'habitat y est constitué de maisons unifamiliales groupées, dont les implantations et gabarits sont très homogènes, ce qui renforce le caractère du quartier,
- La plupart des groupes de maisons se terminent par des toitures à 3 versants, à quelques exceptions près,
- La maison est longée sur la gauche par un chemin d'accès à un terrain de fond,

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

- L'installation de panneaux photovoltaïques en façade avant et en façade latérale;
- La mise en conformité du remplacement des châssis réalisés sans autorisation;

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

- Les panneaux photovoltaïques sont des éléments techniques permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments et s'inscrivent dans les préoccupations climatiques de ce début du XXI<sup>ème</sup> siècle;

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

- Il apparaît sur les photos que les châssis ont été remplacés sans autorisation préalable par des châssis en PVC bleus. Ceux-ci peuvent être mis en conformité. En effet, la maison ne présente pas de qualité patrimoniale et les châssis placés s'intègrent à l'esprit des façades;

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

- Le plan particulier d'affectation du sol a été approuvé par Arrêté Royal du 31/01/1959, période durant laquelle les panneaux photovoltaïques n'existaient pas encore;

- Ces panneaux s'inscrivent dans le plan du versant et peuvent être considérés comme un équipement posé sur la couverture et non comme un matériau de couverture et par conséquent ceux-ci ne déroge en définitive pas au prescrit du PPAS;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2019**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44919-2019 - Enquête n° 208/19**

**Demandeur : A.S.B.L. SUPER LEXI c/o Madame Sylvie Mejblum**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 380**

**Objet : mettre en conformité le placement des enseignes sur les vitrines du rez-de-chaussée commercial**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44919-2019 introduite par l'A.S.B.L. SUPER LEXI c/o Madame Sylvie Mejblum;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le placement des enseignes sur les vitrines du rez-de-chaussée commercial sur le bien sis chaussée d'Alseberg 380;

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

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité 1. - GENERALE;

**Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :**

Que la demande est régie par l'article 9 du Titre VI du RRU et déroge au RCU en matière d'esthétique, en couvrant les vitrines de plus de 20%;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

o application de l'article 126,§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière d'esthétique :

- non-respect de l'article n°9 qui prescrit "la vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface", en ce que les enseignes ouvrant les vitrines dépassent cette proportion (30% sauf pour la porte qui est totalement couverte), comme le stipule la note explicative jointe à la demande,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/09/2019 : dépôt de la demande;

19/09/2019 +45j (03/11/2019) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

31/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/11/2019 au 25/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages,

- L'immeuble n°380 sur lequel porte la demande est situé à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue Meyerbeer,
- Le commerce était occupé par une pharmacie qui comprend une vitrine le long de la chaussée et 2 vitrines et 2 fenêtres le long de la rue Meyerbeer,
- L'accès au commerce se fait par l'angle de l'immeuble, il comprend un grand espace éclairé par les 3 vitrines, ainsi que 2 espaces situés le long de la rue Meyerbeer et un espace à l'arrière, puis une petite cour,
- L'accès aux appartements est séparé,
- Le permis d'urbanisme n°16-44497-2019 a permis l'installation d'un commerce sera destiné à des activités parascolaires de loisirs pour enfants avec des créatrices, linguistiques, d'accueil - garderie et de stages pour les vacances. Une des pièces est plus particulièrement destinée à des événements d'anniversaires,
- Des enseignes ont été collées sur les vitrines. La proportion de vitrage laissé clair n'atteint pas 80%, conformément au règlement communal d'urbanisme. Le demandeur a réduit la proportion des enseignes (30%) sauf sur la porte d'entrée qui reste entièrement couverte,

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

- La demande ne modifie pas le bâti,

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

- Le règlement communal précise la dimension des enseignes, soit en partie sur les vitrages, soit au-dessus des vitrines sans dénaturer le style architectural de l'immeuble et sans camoufler ses détails architecturaux,

Considérant que le nouveau commerce complète l'offre des commerces du quartier;

Qu'il est situé dans un quartier dense et peut dès lors répondre à la demande;

Vu qu'il n'y a pas d'enseigne placée sur l'immeuble et que l'architecture de l'immeuble le permet difficilement;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : la demanderesse a fait coller des enseignes sur les vitrages, mais la proportion dépasse les 20% admis, ce qui entraîne une modification trop importante de la devanture du commerce, prend des allures de parois publicitaires et rend le commerce trop 'enfermé' par rapport à l'espace public, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux,

Vu les explications données en séance sur la nécessité de limiter les vues vers l'intérieur pour préserver la qualité des activités;

Que néanmoins les enseignes sont trop importantes et que la dérogation ne se justifie pas pour répondre au bon aménagement des lieux ;

Qu'il y a d'autres moyens tels que les stores, ...

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

- Réduire la superficie des enseignes à 20% et modifier la demande en illustrant les parties à supprimer,
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le nombre d'enseignes peut être maintenu;
  - d'être accessoires en ce que les enseignes doivent être réduites en superficie;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes couvrent de manière trop importante les vitrines;

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

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

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

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 3 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

La dérogation au RCU, article n°9, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2019**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44599-2019 - Enquête n° 205/19**

**Demandeur : Madame Rachel Bayani Keyvani**

**Situation : Avenue Moscicki 28**

**Objet : clôturer la zone de recul avec une haie vive d'une hauteur d'1,80m et deux portillons d'accès**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44599-2019 introduite le 04/04/2019 par Madame Rachel Bayani Keyvani et visant à clôturer la zone de recul avec une haie vive d'une hauteur d'1,80m et deux portillons d'accès sur le bien sis avenue Moscicki 28;

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°22 - Quartier Langeveld (A.R. 19/11/1957) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 4 du permis de lotir (PL) n°79 (03/03/1965) se conforme à ce permis de lotir;

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

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

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

o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

o non-respect de l'article n°III.3.b Clôture des zones de recul qui prescrit "la haie vive est autorisée avec une hauteur maximale de 0,80m", en ce que la haie vive proposée et les deux portails ont une hauteur d'1,80m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

04/04/2019 : dépôt de la demande;

14/06/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/11/2019 au 25/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

o l'avis du Service Vert émis le 13/09/2019 et joint à la demande;

o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/09/2019 et joint à la demande;

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

o Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, essentiellement composé de constructions en ordre ouvert;

o Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignement et le stationnement est autorisé d'un seul côté;

o Les parcelles sont bordées à l'alignement de haies, de murets ou de massif plantés;

o La maison n°28 sur laquelle porte la demande date des années 60. Elle présente en façade des briques peintes, des châssis en bois et des volets latéraux aux baies;

o Sa zone de recul est actuellement close par une haie basse délimitée par des pilastres au niveau des entrées piétonne et carrossable;

o Le bâti environnant est assez homogène, plusieurs maisons présentent la même esthétique, ou sont en briques naturelles;

o La parcelle de gauche (75 Bosveldweg) comporte une délimitation par une haie vive haute et la parcelle de droite (n°30) par des murets bas;

- Le couvert végétal est important, l'environnement de l'avenue est très vert;

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

- La pose d'une haie vive d'1,80m dont l'essence n'est pas déterminée dans la demande;
- La pose d'un portail de service d'une hauteur d'1,80m et d'une largeur de 80cm;
- La pose d'un portail d'entrée avec une partie fixe de 80cm contenant la boîte aux lettres et d'une partie battante;
- Les matériaux ne sont pas précisés dans la demande;

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

- Le programme prévoit la clôture de la zone de recul par rapport à l'espace public avec deux portails d'accès, l'un de service et l'autre pour l'entrée principale;
- L'accès vers le garage est maintenu libre;

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

- La demande présente une importante dérogation à l'une des données essentielles du PPAS de maintenir des espaces ouverts et dégagés avec des aménagements paysagers de types petits jardins au niveau de la zone de recul;

**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, application de l'article 155,§2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :
  - Considérant la volonté du PPAS de maintenir des espaces dégagés et des jardins en façade avant qui proposent un aménagement paysagé végétal au niveau de la voirie;
  - Considérant également, que dans l'ensemble de l'environnement immédiat, cette disposition est d'application, malgré que certaines des parcelles soient en dérogation avec une haie plus haute;
  - Dès lors la dérogation ne peut être envisagée;
  - Il y a dès lors lieu de maintenir la situation actuelle, ou éventuellement, il serait tout à fait envisageable de proposer une haie de clôture limitée à 80cm de hauteur et/ou avec un petit muret de soubassement d'une hauteur maximale de 30cm, ainsi qu'un petit portail pour l'entrée, également d'une hauteur maximale de 80cm;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux,**

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2019**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44654-2019 - Enquête n° 213/19**

**Demandeur : Monsieur Olivier LAMBRECHT**

**Situation : Chaussée de Waterloo 796**

**Objet : changer l'affectation du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble en crèche et par conséquent agrandir l'affectation préexistante au rez-de-chaussée et mettre en conformité les transformations apportées en façade**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44654-2019 introduite le 03/05/2019 par Monsieur Olivier Lambrecht et visant à changer l'affectation du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble en crèche et par conséquent agrandir l'affectation préexistante au rez-de-chaussée et mettre en conformité les transformations apportées en façade sur le bien sis chaussée de Waterloo, 796;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 - Quartier Floride/Langeveld (A.R. du 15/04/1988) et ne se conforme pas à ce plan particulier d'affectation du sol;

**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 n°0.7 du plan régional d'affectation du sol qui précise que « dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité»;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol qui précise § 4 « La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation qu'à l'une des conditions suivantes : permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif »;

Considérant que la demande ne respecte pas l'article n° 1.1 du plan particulier d'affectation du sol qui prescrit que « les constructions sont à usage résidentiel », en ce que la demande porte sur la suppression d'un logement au profit de la mise en place d'une crèche (considéré comme équipement d'intérêt collectif);

Que le plan particulier d'affectation du sol a été approuvé antérieurement au plan régional d'affectation du sol;

Que le plan particulier d'affectation du sol est abrogé implicitement en ce qui concerne l'affectation qu'il prévoit, celle-ci faisant obstacle à la prescription générale 0.7 du PRAS;

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°9 - Vitrine qui prescrit «la vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface», en ce que l'ensemble de la vitrine est recouverte totalement par un film opacifiant;

**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 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

03/05/2019 : dépôt de la demande;

22/07/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/11/2019 au 25/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 03/12/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est densément bâti, constitué d'îlots en ordre fermé, à proximité du bois de la cambre et de ses espaces dégagés;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est constitué d'un rez-de-chaussée à la base commerciale avec logement arrière et de 3 étages comprenant chacun un appartement;
- Le rez-de-chaussée a été aménagé en crèche et ce depuis 1991 (preuves transmises au dossier) et constitue donc la dernière affectation licite du rez-de-chaussée de cet immeuble;
- La façade a également subi des transformations n'ayant pas fait l'objet d'autorisations : les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc et le 2<sup>ème</sup> étage se voit recouvert de panneaux siding de ton gris clair;

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

- L'extension de la crèche au 1<sup>er</sup> étage;
- La mise en conformité des transformations en façade;

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

L'application de la prescription générale 0.7 du PRAS qui admet les équipements dans toutes les zones :

L'application de la prescription générale 0.12, 4<sup>o</sup> du PRAS qui permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public :

- Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux;
- Considérant qu'une crèche répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction;
- Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés, et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement;
- Considérant que dans ces conditions, l'affectation d'équipement peut s'envisager;
- Considérant la configuration de la crèche, à savoir, les plus grands au rez-de-chaussée et les petits à l'étage, il en résulte que l'indépendance complète de ces unités (existence de 2 cuisines etc) permet exceptionnellement l'utilisation de l'escalier commun de l'immeuble;

L'application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au **Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique et le non-respect de l'article n°9 - Vitrine qui prescrit «la vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface » :

- l'ensemble de la vitrine est recouverte totalement par un film opacifiant
- il y a lieu de se conformer au règlement communal et de supprimer ce film afin de rendre l'espace davantage perméable avec l'espace public;

**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 revêtement en siding, il est difficile de savoir si la façade d'origine initialement en briques existe derrière ce revêtement;

Les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC peu esthétique et devront être remplacés lors du prochain remplacement par des châssis en bois reprenant les divisions d'origine : il y a dès lors lieu de dessiner en élévation, la dernière situation existante de droit ;

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

- Se conformer au Règlement Communal relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux et laisser une vue libre sur minimum 80% de la surface de la vitrine;
- Modifier l'élévation en reprenant la dernière situation existante de droit en ce qui concerne les châssis (matériaux et divisions) ;

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'elles ne concernent que l'amélioration de la façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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 l'impose / 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.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2019**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-44633-2019 - Enquête n° 206/19**

**Demandeur : Madame Bénédicte CLAES**

**Situation : Bosveldweg 79**

**Objet : mettre en conformité les travaux réalisés non conformément au permis d'urbanisme 16-43403-2017 : modification du sous-sol, modifications apportées aux façades et à la toiture, placement d'unités extérieures d'air conditionné**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44633-2019 introduite le 16/04/2019 par Madame Bénédicte Claes et visant à mettre en conformité les travaux réalisés non conformément au permis d'urbanisme 16-43403-2017 : modification du sous-sol, modifications apportées aux façades et à la toiture, placement d'unités extérieures d'air conditionné sur le bien sis Bosveldweg 79;

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° 22 – Quartier Langeveld (AR du 19/11/1957) et y déroge;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n° 79 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 03/03/1965 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et s'y conforme;

**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 régie par un plan particulier d'affectation du sol :**

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- un voisin émet des réserves quant à la nécessité de pouvoir accorder les groupes de conditionnement d'air;

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

16/04/2019 : dépôt de la demande;

26/06/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/11/2019 au 25/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales isolées ou jumelées, et de quelques immeubles de logements dans les artères plus importantes;
- Dans ce quartier, le Bosveldweg présente une caractéristique supplémentaire, à savoir qu'il est une voirie publique sur sol privé, et qu'il comprend un tronçon le long duquel se situe le bien sur lequel porte la demande, et une partie uniquement piétonne;
- La parcelle cadastrée Section C2, n°168g3 et 168h3, sur laquelle porte la demande :
  - occupe un terrain traversant depuis le Bosveldweg jusqu'à l'avenue Langeveld,
  - se présente sous forme de deux trapèzes, chacun implantés perpendiculairement à leur voirie et relié entre eux par une arrête commune à mi-profondeur centre de l'îlot,

- La maison existante n°79, sur laquelle porte la demande :
  - est implantée avec un léger recul le long du Bosveldweg, soit une orientation Nord-Est côté voirie et Sud-Ouest côté jardin,
  - présente un gabarit important, soit une façade de plus de 21 mètres de largeur et un volume R+1+ toiture pavillonnaire comprenant un étage,
  - dispose d'un très grand jardin de ville, comprenant un bouquet d'arbres à front de parcelle de la rue Langeveld,
- Le bâti environnant présente des emprises et gabarits similaires à ceux de la demande;

**Considérant que le permis d'urbanisme 16-43403-2017 a autorisé les actes et travaux suivants :**

- Limiter l'ampleur des travaux d'extension autorisés précédemment;
- Modifier l'aspect de la maison en brique rouge actuellement en créant une façade isolée avec une finition de bloc de moellons reconstitués, de teinte blanche;

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

- Mettre en conformité les actes et travaux réalisés non conformément au permis d'urbanisme en vigueur :
  - suppression de l'extension des caves;
  - pose d'un enduit sur isolant en ce qui concerne l'ensemble des façades;
  - modification des proportions de certaines baies;
  - ajout d'une cheminée;
  - modification de la pente de la toiture et des proportions des velux;
  - ajout de 4 unités d'air conditionné en toiture;

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

- Les options du permis d'urbanisme en vigueur sont conservées et la volumétrie du sous-sol est diminuée au profit des aménagements paysagers;
- La modification de l'aspect des façades (matériau, teinte et proportions de fenêtres) reste cohérente avec l'ensemble des constructions de l'ilot et respecte la typologie de la maison;
- L'implantation des unités d'air conditionné ne répond pas aux objectifs de développement durable, augmente de manière inappropriée et non intégrée le gabarit de la maison en façade latérale, au détriment du respect des constructions voisines et de la nomenclature de la lucarne, et les performances énergétiques pourraient être atteintes par une isolation et un système de ventilation performants, voire par un système d'occultation de la large baie en façade arrière (Sud) ou l'implantation d'un brise-soleil. De plus, l'isolation de la maison par l'extérieur a amélioré de manière conséquente les performances énergétiques de l'immeuble (gestion des ponts thermiques,...), ce qui ne peut justifier ces installations supplémentaires;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas en matière d'implantation) :
  - La modification des matériaux de façades engendre de légères dérogations au prescrit du PPAS, ce qui est négligeable au regard de la taille de la parcelle et de l'implantation de cette maison. L'enduit sur isolant respecte les caractéristiques architecturales de la maison;

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

- Supprimer les 4 unités extérieures d'air conditionné;
- Revoir les installations techniques et les performances de l'immeuble en conséquence en minimisant les interventions volumétriques;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les principales modifications apportées à l'enveloppe et aux caves de la maison peuvent se concevoir, dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que l'immeuble sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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** 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 11/12/2019**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-44613-2019 - Enquête n° 210/19**

**Demandeur : S.P.R.L. ANISIM c/o Monsieur Simon GOUBAU**

**Situation : Rue Vanderkindere 532-536**

**Objet : mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de garage en commerce (Tom&Co) et agrandir ce commerce au sein de l'immeuble mitoyen**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44613-2019 introduite le 10/04/2019 par la S.P.R.L. ANISIM c/o Monsieur Simon Goubau et visant à mettre en conformité le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de garage en commerce (Tom&Co) et agrandir ce commerce au sein de l'immeuble mitoyen sur le bien sis rue Vanderkindere 532-536;

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

**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 1. -GENERALE;

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 Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°8 Aspect de la façade au rez-de-chaussée - qui prescrit "§3. Les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages. Les couleurs fluorescentes sont interdites", en ce que le rez-de-chaussée commercial est peint en orange;
  - non-respect de l'article n°9 Vitrine - qui prescrit «Les proportions de la vitrine et des éléments qui la constituent s'inscrivent dans la composition de la façade. La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface», en ce que les vitrines sont recouvertes d'autocollants;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

10/04/2019 : dépôt de la demande;

20/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/11/2019 au 25/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 29/05/2019 et joint à la demande;

**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 parcellaire étroit et dense, formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces ou activité artisanales et logements, de petits immeubles de logements et d'infrastructures mixtes plus importantes;
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere dans la partie proche de la chaussée de Waterloo qui concerne la demande, comporte un liseré commercial, justifié par l'existence de grands commerces;
- L'immeuble n° 532/534, sur lequel porte la demande couvre l'entièreté des parcelles et accueillait au rez-de-chaussée initialement un garage (PU n°16-16-963-1952-maison+garage industriel);
- Celui-ci a été transformé sans autorisation préalable en commerce (Tom&Co);

- L'immeuble de droiten°536 accueille initialement aussi un garage et un dossier de demande de changement d'utilisation est en cours d'octroi (PU n°16-44546-2019) et vise à mettre en conformité la fermeture d'une petite cour intérieure, changer l'affectation du RDC de garage en commerce et modifier l'aspect de la façade avant (teinte façade et menuiserie);

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

- La mise en conformité du changement d'utilisation d'un garage (permis de 1952) en un commerce (Tom&Co);
- La mise en conformité des enseignes liées à ce commerce;
- L'agrandissement de ce commerce par l'annexion du rez-de-chaussée de l'immeuble mitoyen de droite n°536;

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

- Le maintien d'une utilisation des lieux à tendance commerciale dans une zone de liseré de noyau commercial est à encourager. La transformation du garage en un commerce peut donc s'envisager;
- Son extension via le percement de deux baies au sein du mur séparatif entre les propriétés peut donc être autorisé pour les besoins du commerce (surface de vente complémentaire, une grande surface de stockage, un bureau et un local de repos avec sanitaires et vestiaires pour les employés);
- Le projet ne nécessite aucune modification visible depuis l'espace public;

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

- Considérant les élévations modifiées déposées en séance suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT;
- Considérant que la nouvelle proposition en façade se conforme au RCU relatif aux enseignes et revalorisation des noyaux commerciaux en ce qu'elle supprime les autocollants opacifiant les vitrines et qu'elle propose la suppression de la teinte orange fortement présente sur l'ensemble du soubassement;
- Considérant que la nouvelle proposition est élégante et offre une cohérence pour l'ensemble de la vitrine du commerce. En effet, la nouvelle proposition offre un soubassement de teinte grise pour les deux immeubles concernés par la demande, offre une enseigne au-dessus des vitrines en bois avec un lettrage découpé et limite la dimension et le nombre d'autocollants apposé sur les vitrines;
- Considérant dès lors que la nouvelle proposition répond au bon aménagement des lieux;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2019**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44719-2019 - Enquête n° 212/19**

**Demandeur : S.P.R.L. Boucherie Saint-Job c/o Monsieur Koen Dejonghe**

**Situation : Place de Saint-Job 40 et chaussée de Saint-Job 771A**

**Objet : réunir deux rez-de-chaussée commerciaux et agrandir le commerce existant au n°40**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44719-2019 introduite le 12/06/2019 par la S.P.R.L. Boucherie Saint-Job c/o Monsieur Koen Dejonghe et visant à réunir deux rez-de-chaussée commerciaux et agrandir le commerce existant au n°40 sur le bien sis place de Saint-Job, 40 et chaussée de Saint-Job, 771A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 - Quartier Saint-Job - Carloo (A.R. du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**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 RESTREINTE;

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

**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 et/ou un permis de lotir :**

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°II.8.2 publicités et enseignes qui prescrit "la surface des enseignes est limitée à 0.50m<sup>2</sup>, elles doivent être placées sous le seuil des baies du 1<sup>er</sup> étage", en ce que les enseignes dépassent ces surfaces et sont situées en partie hautes des façades;
  - non-respect de l'article n°III.1.1 zones de logements qui prescrit "la réunion de deux ou plusieurs rez-de-chaussée distincts en vue d'y réaliser un seul commerce est interdite", en ce que la demande porte sur la réunion de deux petits commerces;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 façades qui prescrit "ne sont autorisés que les briques de parement de couleur brun rouge nuancé ou les cimentages et crépis peints dans des tons clairs", en ce qu'une partie des façades est peinte en noire;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°11 - zones de recul du Titre I du RRU qui prescrit "elle est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre et ne peut être recouverte de matériaux imperméables sauf pour les accès", en ce que la zone de recul est totalement imperméabilisée;

**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 en 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 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

12/06/2019 : dépôt de la demande;

20/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/11/2019 au 25/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2019 : séance publique 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 29/11/2019 et joint à la demande;

L'avis du SIAMU a été sollicité en date du 11/06/2019 et sera rendu en cours de procédure;

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

- Le quartier dans lequel s'implante, qui s'organise autour de la place de Saint-Job, la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcelles étroites;
- Ce quartier représente également une mixité fonctionnelle avec des affectations de logement, de commerce et d'équipement;
- La place Saint-Job y représente un noyau commercial actif et le bâti environnant est dense;
- L'immeuble sur lequel porte la demande, sis 40 place de Saint-Job :
- a été construit suite à l'octroi du permis n°16-10816-1937 pour la démolition et la reconstruction d'une maison;
- est implanté à l'alignement, contrairement au n°771A;
- présente un gabarit R+2+toiture plate;
- comporte au rez-de-chaussée un commerce et du logement à l'étage;
- a subi diverses modifications suite à des permis octroyés et dont le dernier pour une rénovation du commerce, des installations et du logement (n°16-35524-2002);
- L'immeuble sur lequel porte la demande, sis au n°771a de la chaussée de Saint-Job :
- est situé à l'angle formé par la chaussée de Saint-Job et la place de Saint-Job, à l'amorce de l'avenue Jean et Pierre Carsoel;
- est actuellement occupé par un garage de mécanique automobile (activité productive de type artisanal à l'enseigne « garage Springael ») suite à la mise en œuvre du permis d'urbanisme n°16-22873-1962 autorisant l'installation d'une station-service avec 1 logement à l'étage;
- est implanté en retrait par rapport à l'alignement;
- présente un gabarit R+1 et en façade, le second étage semble en partie construit, de par la présence d'une structure d'attente, en béton et actuellement invisible en raison de la pose d'un bardage;
- une demande de permis d'urbanisme n°16-43988-2018 pour changer l'affectation en commerce de type HoReCa (restaurant) a été introduite et doit être mis sans suite, considérant que les plans modificatifs n'ont jamais été introduits;
- L'immeuble de droite, sis au n°38 de la place de Saint-Job, est plus haut avec un gabarit R+2+Toiture plate. Cet immeuble est mixte avec un commerce au rez-de-chaussée;
- L'immeuble de gauche, sis au n°771b de la chaussée de Saint-Job, est plus haut avec un gabarit R+3+Toiture mansarde et plus profond. Il s'agit d'un immeuble mixte avec commerce au rez-de-chaussée;

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

- La démolition de cloisons structurelles et non structurelles;
- Le réaménagement spatial des deux commerces réunis;
- La fermeture de baies de façade;
- Le remplacement des menuiseries du rez-de-chaussée par des menuiseries de teinte noire;
- La mise en peintures des menuiseries existantes maintenues en noir;
- La pose de tentes solaires;
- La mise en peinture des façades, en blanc pour le n°771A et en noir pour le n°40;

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

- Le programme prévoit la réunification de deux commerces de petite tailles afin d'agrandir le commerce existant au n°40 de la place de Saint-Job;
- La demande porte également sur le traitement de la zone de recul en espace convivial et de stockage des vélos;

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

- La donnée essentielle du PPAS de maintenir des petits commerces est respectée dès lors que les dimensions des deux rez-de-chaussée réunis ne permettent pas l'établissement d'un grand commerce ou d'une surface commerciale;

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

- en matière de programme :
  - les deux rez-de-chaussée commerciaux sont réunis afin de constituer un commerce permettant de répondre aux besoins de la clientèle et répondre aux nouvelles normes de l'AFSCA;

- afin de garantir une circulation aisée, l'entrée est maintenue du côté du n°40 place de Saint-Job et la sortie est aménagée au niveau de l'ancienne entrée piétonne du garage situé au 771A chaussée de Saint-Job;
- l'ancien atelier comporte les locaux techniques tels que les chambres froides et congélateurs et son accessibilité via la voirie est maintenue;
- la cuisine reste localisée au niveau du n°40;
- le logement à l'étage reste conforme à la situation de droit et son accès reste inchangé;
- l'accès au logement se fait depuis l'intérieur du commerce sans disposer d'un accès direct à l'espace public, cependant cette disposition correspond à la situation existante de droit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit reste inchangé, les modifications sont contenue à l'intérieur des deux immeubles existants;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le traitement de la zone de recul est dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme bien que suivant le plan de destination du PPAS, cette zone est constructible;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - il est prévu au niveau de la zone de recul des emplacements de stockage des vélos;
  - afin de garantir l'usage à des fins commerciales de la zone de recul, te faciliter le rangement des vélos, ceux-ci devraient être positionnés perpendiculairement à la place Saint-Job;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la proposition d'une teinte noire au niveau des nouvelles menuiseries et de celles qui sont teintées en noir, combiné aux façades peintes en blanc, confère à l'ensemble un esthétisme de qualité;
  - cependant, au niveau de la vitrine de l'ancien garage, du côté de la place, présente visuellement une incohérence par rapport à la typologie de ce bâtiment et devrait proposer une division cohérente avec l'ensemble de ce bâtiment existant et de ses particularités;
  - cependant la devanture peinte en noire induit une dérogation;
  - bien que dérogatoires, les enseignes proposées sont strictement limitées à un lettrage peint ou suspendu au niveau des façades et deux tentes solaires de teinte noire;
  - considérant la typologie de l'ancien garage et de ses façades en briques vernissées, un enduisage supprime tout caractère patrimoniale;
  - considérant que les enseignes et le traitement des menuiseries suffisent à visuellement harmoniser l'ensemble, il y a lieu de maintenir les briques existantes au niveau de l'ancien garage, la façade de la boucherie, peut, quant à elle, être enduite en teinte blanche;
  - bien que la demande porte sur un bien repris en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (au niveau de l'ancien garage) les actes et travaux prévus, ne sont pas susceptibles d'augmenter l'exposition des personnes aux risques éventuels d'une pollution du sol, dans le cas contraire, les documents de reconnaissance de l'état du sol sont nécessaires et obligatoires;

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

- L'application de l'article 155, §2 du COBAT (dérogations à un ppas) :
- article II.8.2.1 :
  - La surface d'enseignes est diminuée par rapport à la situation existante (6,60m<sup>2</sup> au lieu de 9,7m<sup>2</sup>);
  - Considérant que ces enseignes se composent de lettrages peintes ou suspendues au niveau des façades, ces dernières répondent à toutes les autres dispositions;
  - Considérant également les immeubles constituant le coin et le recul induit par la place et toutes les perspectives des rues y débouchant, afin de conserver une lisibilité, la position des lettrages est justifiée;
- article III.1.1 :
  - La réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux n'est pas autorisé par le PPAS;
  - Considérant les intentions du PPAS, cette disposition résulte d'une volonté de maintenir les petits commerces au sein du quartier et garantir leur viabilité;
  - Considérant les faibles dimensions existantes de ces deux commerces, dont l'usage est peu aisé en situation existante et ne permettant pas la pérennité d'une activité;
  - Considérant que ces deux petits commerces réunis maintiennent une unité de petite dimension et respectant la volonté du PPAS;

- Considérant que cette réunion permet de répondre à des nouvelles normes réglementaires de l'AFSCA qui pour les commerces de ce type exigent un équipement consommateur d'espace et dès lors l'espace disponible pour la boucherie est insuffisant;
- D'autant plus le traitement des façades et des enseignes garantissant une unité visuelle pour le commerce;
- article IV.4.2.1 :
  - La mise en peinture en noire de la façade est limitée à la devanture (côté entrée) du commerce ainsi qu'aux tôles de finition existantes au-dessus du bâtiment n°771A;
  - Considérant que la combinaison des différents éléments, les menuiseries noires, la majeure partie des façades peintes en blanc, la mise en peinture en noire de cette devanture, tend à garantir une élégance à l'ensemble des deux bâtiments, tout en maintenant une cohérence visuelle et un sentiment d'unité bien que les typologies architecturales soient totalement différentes et même d'époques différentes;
- La dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - considérant que cette zone est une zone constructible au PPAS;
  - considérant l'amélioration par rapport à la situation existante de fait, d'une zone totalement imperméabilisée et servant de parking sauvage;
  - considérant que cette zone est utilisée à des fins commerciales et propose outre l'accès en pavés de béton, des zones en pavés porphyre avec des bancs et des mange debout ainsi qu'une aire de parcage des vélos;
  - considérant qu'il est prévu, afin d'animer les façades et les pignons, des plantes grimpantes en pots, ainsi qu'une zone plantée au droit de l'escalier du n°771A;
  - considérant, dès lors que cette zone fait partie de l'ensemble du commerce, participe au maintien de celui-ci, et participe à l'animation de la place au niveau d'un angle fortement visible, la dérogation peut être envisagée, pour autant que des bacs plantés soient disposés à l'alignement de la zone de recul par rapport à la voirie, hormis au niveau de la sortie du commerce et de l'aire de parcage des vélos;

**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 porte en aucun cas au monument classé dit « l'Abreuvoir », étant donné sa position cachée par le bâtiment n°771b chaussée de Saint-Job et le fait que les interventions se situent uniquement en façade avant, qui est non visible depuis le monument classé;

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

- Placer des bacs plantés au niveau des limites entre la voirie et la zone de recul, hors les percées nécessaires aux accès et à l'aire de parcage des vélos;
- Modifier le sens du parcage des vélos au niveau de la zone de recul, et le prévoir perpendiculairement par rapport à la place de Saint-Job;
- Maintenir les façades de l'ancien garage, en briques vernissées telles qu'en situation existante ;
- Proposer une division cohérente, au niveau de la vitrine de l'ancien garage ainsi qu'au niveau de la vitrine de l'actuelle boucherie, du côté de la place Saint-Job, avec l'ensemble des façades de ce bâtiment ;

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 du traitement de la zone de recul et des revêtements de façades ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le traitement de la zone de recul doit être amélioré et les caractéristiques patrimoniales maintenues;

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

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

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

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

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

**AVIS FAVORABLE** 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 11/12/2019**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44985-2019 - Article 177**

**Demandeur : Ecole « Les Blés d'Or » asbl - Monsieur Jean-Claude Nachtergaele**

**Situation : Parvis Chantecler 10**

**Objet : PERMIS ECOLE: Construire une école, un centre thérapeutique et une salle de gymnastique**

**AVIS**

**Contexte :**

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien se situe sur un terrain pour lequel il n'y a ni plan particulier d'affectation du sol, ni permis de lotir;

Considérant que le Site Chantecler, propriété de l'Association des Œuvres Paroissiales du Doyenné de Bruxelles Sud, est déjà partiellement occupé par l'Ecole Fondamentale Régina Pacis (120 élèves);

**Objet de la demande :**

Considérant que la demande vise à construire une école, un centre thérapeutique et une salle de gymnastique et donc :

- Construire une école pour 80 élèves, répartis en 6 classes sur 2 niveaux (R+1);
- Construire un centre thérapeutique attenant, de même gabarit (R+1);
- Construire une salle de gymnastique sur un niveau et maintenir le terrain de basket existant, tous deux à partager avec l'école Régina Pacis;
- Aménager une cour de récréation suffisamment grande, entièrement clôturée, ainsi qu'un chemin carrossable, uniquement à l'intention des véhicules de secours, véhicules de livraison, ou pour l'accès des thérapeutes et des PMR;

**Procédures et avis d'instances :**

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - o Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;
  - o Prescription générale 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu de l'article 142 du CoBAT et de son annexe B :

- Rubrique 24bis : équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5000 m<sup>2</sup> de superficie au sol (applicable à partir du 20/04/2019);

Vu l'avis SIAMU du 18/07/2019 (réf. : CP.1982.2759/21/BS/vh);

**Enquête publique :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été émise;

**Situation existante :**

Considérant que l'institution demanderesse est actuellement implantée sur un site inadapté à ses besoins; Considérant qu'elle ne dispose pas d'une salle de gymnastique et que les surfaces de récréation sont insuffisantes et inadaptées, voire dangereuses;

Considérant que l'accès à l'école est difficilement accessible pour les véhicules de secours;

Considérant que, malgré une forte demande, l'école est obligée de refuser davantage d'élèves par manque de place;

Considérant que, pour pallier à ces lacunes, l'institution souhaite transférer ses bâtiments sur un autre site afin d'offrir un meilleur cadre de vie aux occupants, tant au niveau du confort qu'au niveau de la sécurité;

Considérant que l'école prévoit d'accueillir 80 élèves souffrant de troubles d'apprentissage et de l'attention;

Considérant que le site Chantecler est un espace non exploité répondant aux besoins de l'institution;

Considérant que l'ensemble du projet est implanté sur une parcelle de 54 ares et qu'il s'agit d'un terrain de fond auquel on accède via une desserte privative depuis le Parvis Chantecler;

Considérant que le site est déjà occupé par l'Ecole Fondamentale Régina Pacis (120 élèves) avec qui le demandeur prévoit de partager la nouvelle salle de gymnastique;

Considérant que l'AOP propriétaire du terrain (Association des Œuvres Paroissiales du Doyenné de Bruxelles Sud) serait disposée à céder le terrain à une SPABSC (Société Patrimoniale d'Administration des Bâtiments Scolaires Catholiques) qui le louerait aux écoles « Les Blés d'Or » et « Régina Pacis »;

Considérant qu'à cette fin, l'établissement d'un bail emphytéotique est en cours de réalisation;

### **Motivation :**

Considérant que le projet s'implante sur le terrain comme suit :

- Conservation du terrain de basket existant;
- Implantation de la salle de gymnastique parallèlement au terrain de basket existant;
- Implantation du bâtiment principal comprenant l'école et le centre thérapeutique parallèlement à la salle de gymnastique, à moins de 14 mètres de ce bâtiment;
- Implantation de la cour de récréation et du préau dans cet espace de moins de 14 mètres entre les deux nouveaux bâtiments;
- Implantation d'un espace « potager » à l'arrière du bâtiment principal;
- Implantation d'un chemin d'accès longeant l'arrière des bâtiments de l'Ecole Fondamentale Régina Pacis depuis le Parvis Chantecler;

Considérant que les bâtiments seront construits au centre de la parcelle et qu'une barrière végétale périphérique, existante et/ou nouvelle, assurera l'isolation visuelle et acoustique;

Considérant qu'il est prévu de conserver la plupart des arbres existants;

Considérant que le projet propose des volumes compacts et rationnels, permettant une bonne communication entre l'école et le centre;

Considérant que le gabarit relativement bas des constructions projetées ( $\pm 7,00\text{m}$ ) est bien inférieur à la cime des arbres existants et est aussi bas que celui des constructions alentours (R+1);

Considérant que, même si le niveau de la parcelle est légèrement surélevé par rapport à celui des constructions voisines (dénivelé de 1,50 m en périphérie, des parcelles de la rue du Kriekenput et de l'avenue d'Homborchveld), le niveau des toitures du projet reste pratiquement aligné sur le niveau des faîtes des constructions environnantes;

Considérant que ces travaux sont nécessaires au parfait fonctionnement d'un établissement scolaire et qu'ils rentrent parfaitement dans les prescriptions de la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant que les bâtiments projetés, de par leur gabarit et la présence de végétation en périphérie de la parcelle qu'il convient de conserver, n'auront qu'un impact négligeable sur l'environnement immédiat et donc sur les propriétés voisines;

Considérant cependant que l'implantation proposée ne rencontre pas totalement l'idée de préservation des caractéristiques naturelles du site prônée par la prescription générale 0.6 du PRAS et qu'il convient de revoir cette implantation pour conserver un maximum d'espaces verts d'un seul tenant afin de limiter l'impact du projet sur le site même;

Considérant qu'il convient de concentrer la zone bâtie sur une partie de la parcelle et non sur l'ensemble de celle-ci afin de mettre en valeur un grand espace vert ouvert et dégagé, qu'il convient également d'étudier l'aménagement de cet espace vert dans un souci d'intégration de l'école dans le contexte d'un intérieur d'îlot;

Considérant que le bâtiment principal pourrait être implanté le long de la crèche existante afin d'ouvrir la cour de récréation sur la vue dégagée que cette rotation engendrerait plutôt que de l'enfermer en ne lui donnant qu'une vue sur le bâtiment de la salle de gymnastique;

Considérant que cette modification de l'implantation permettrait de conserver un maximum d'espaces verts d'un seul tenant sur le site et diminuerait l'impact acoustique et les nuisances sonores de la cour de récréation vis-à-vis de la crèche voisine;

Considérant que l'implantation de cette école en intérieur d'îlot créera inévitablement des nuisances sonores pour les riverains, il convient de prendre toutes les mesures nécessaires permettant de limiter de manière substantielle ces nuisances, par la mise en place de matériaux acoustiquement absorbant, tant au niveau du revêtement de la cour de récréation, du préau et du revêtement des façades;

Considérant que l'habillage des façades est prévu en briquettes au rez-de-chaussée et en panneaux minéraux surfacés à l'étage;

Considérant que la couleur proposée (vert intense) pourrait être revue afin de mieux s'intégrer au contexte environnant;

Considérant que les châssis seront réalisés en PVC;

Considérant que les toitures seront verdurisées;

Considérant que deux citernes d'eau pluviale de 7500 litres chacune seront implantées sur le site, ce qui ralentira l'afflux d'eau dans le réseau d'égout public;

Considérant que la cour de récréation sera réalisée en pavés drainants, ainsi que les 3 places de parking; que les chemins piétons seront réalisés en dolomie et que seul le chemin d'accès sera asphalté;

Considérant que le projet entrainera une augmentation de la population scolaire dans le quartier, mais que plusieurs mesures sont proposées pour réduire l'impact sur la qualité de vie des riverains notamment au niveau de la mobilité;

Considérant qu'afin de réduire l'impact sur le charroi automobile occasionné par l'implantation d'une nouvelle école dans le quartier, le demandeur propose les pistes suivantes :

- Décaler les horaires scolaires par rapport à ceux de l'école présente sur le site;
- Mettre en place un système de ramassage scolaire;
- Favoriser l'accès aux 2 roues par la mise en place de parkings vélos;
- Créer un second accès piéton via l'entrée des bureaux du Logement Ucclais situé avenue d'Hormbochveld (sous réserve d'obtenir leur accord);

Considérant que le chemin carrossable est uniquement destiné aux véhicules de secours, de livraison ou pour l'accès des thérapeutes et des PMR; que trois emplacements de parking sont situés à l'entrée du site, à l'emplacement le moins défavorable ne provoquant que des nuisances négligeables pour les riverains;

Considérant cependant qu'il convient de limiter l'accès aux piétons, aux véhicules PMR et aux véhicules de secours uniquement;

Considérant également que cet accès doit être aménagé en matériaux perméables ou semi-perméables;

Considérant que l'école disposera de 9 emplacements pour vélos;

Considérant qu'il convient d'augmenter le nombre d'emplacements de vélos sur le site afin de concrétiser l'une des pistes proposées par le demandeur pour limiter l'impact des voitures dans le quartier;

Considérant que le projet prévoit de n'abattre que peu d'arbres (dont aucun à haute tige) et qu'en contrepartie, le projet prévoit la plantation d'arbres de taille moyenne à feuilles persistantes au niveau du parking et de l'accès à la cour;

Considérant que l'installation d'un potager est proposée pour sensibiliser les enfants aux bienfaits de la nature et que ce potager pourrait être implanté dans la zone d'espaces verts;

Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux, qu'il rencontre les besoins de l'école et du centre thérapeutique et que son impact vis-à-vis du voisinage est acceptable;

#### **Conditions :**

- Revoir l'implantation du bâtiment principal;
- Etudier l'aménagement des espaces verts, et introduire un plan paysager;
- Proposer des matériaux acoustiquement absorbants pour le revêtement de la cour, le préau et le revêtement de façades;
- Proposer des teintes de façades plus en adéquation avec l'environnement immédiat;
- Proposer un revêtement du chemin d'accès en matériaux perméables ou semi-perméables;
- Limiter le chemin d'accès aux piétons, aux PMR et aux véhicules de secours;
- Placer plus d'emplacements vélos sur le site;
- Se conformer à l'avis SIAMU du 18/07/2019 (réf. : CP.1982.2759/21/BS/vh).

Des plans modificatifs doivent être présentés avant délivrance du permis.

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2019**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-44971-2019 - Enquête n° 211/19 - Article 177**

**Demandeur : ASBL INSTITUT MARIE IMMACULEE MONTJOIE - c/o Monsieur Alain DE BRAUWERE**

**Situation : Avenue Montjoie 30**

**Objet : PERMIS ECOLE - Réaliser la deuxième phase des travaux relatifs à la rénovation thermique du bâtiment scolaire RdC + étages. Isoler 5 façades, remplacer les châssis, agrandir la baie des sanitaires, modifier la sortie de secours sur la façade ouest de l'aile B et installer une ventilation double flux; rénover thermiquement la salle polyvalente semi-enterrée; au sous-sol de la sacristie, transformer les lieux contigus à la salle polyvalente**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44971-2019 introduite le 14/05/2019 par l'Institut Marie Immaculée Montjoie c/o Monsieur Alain De Brauwere et visant à réaliser la deuxième phase des travaux relatifs à la rénovation thermique du bâtiment scolaire RdC + étages. Isoler 5 façades, remplacer les châssis, agrandir la baie des sanitaires, modifier la sortie de secours sur la façade ouest de l'aile B et installer une ventilation double flux; rénover thermiquement la salle polyvalente semi-enterrée; au sous-sol de la sacristie, transformer les lieux contigus à la salle polyvalente sur le bien sis avenue Montjoie, 30;  
Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;  
Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS n°51 Quartier Floride-Langeveld, en zone d'équipement d'intérêt collectif;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - o Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;
  - o Prescription générale 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques;
- Application de l'article 153, §2 du CoBAT : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - o Titre I : Caractéristique des constructions :
    - o Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
- Application de l'article 207, §1, al.4 du CoBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : Bien inscrit à l'inventaire : Eglise Notre-Dame du Rosaire + Monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire (article 333);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

14/05/2019 : dépôt de la demande;

11/11/2019 au 25/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis SIAMU du 25/07/2019 (réf. T.1982.1181/13/BS/ms);

Considérant l'avis demandé à l'A.N.L.H (AccesAndGo);

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

Considérant que la demande porte sur un ensemble scolaire implanté sur une parcelle de 1697 m<sup>2</sup> hors sacristie et 1832 m<sup>2</sup> sacristie comprise;

Considérant que la sacristie (faisant partie de l'Eglise Notre-Dame du Rosaire) est hors projet mais que le sous-sol de la sacristie est sous la propriété de l'école qui, lui-même, est concernée par la présente demande;

Considérant que l'ensemble des bâtiments sur le site (école maternelle + local scout) se développe sur une surface de 654 m<sup>2</sup>;

Considérant que l'accès au site se situe entre l'immeuble n°28 de l'avenue Montjoie et l'Eglise et qu'une double rampe permet soit de monter vers la cour de récréation soit de descendre vers la salle polyvalente;

Considérant que les bâtiments sont disposés en deux ailes articulées entre elles à environ 120° autour de la cour de récréation; que les bâtiments ont été construits par phases successives au long de la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle; qu'ils comprennent un rez-de-chaussée et un étage avec toiture plate;

Considérant que l'aile A comprend des locaux de classes au rez-de-chaussée et au niveau +1, et une chaufferie au niveau -1; que ce local est accessible depuis l'extérieur via un escalier; que les dégagements sont situés côté cour, les classes côté arrière, orientées à l'Est;

Considérant que l'aile B comprend des locaux de service et la salle de gymnastique au rez-de-chaussée, et deux classes avec un bureau au niveau +1; que la salle de gymnastique occupe toute la largeur du bâtiment, que les classes sont orientées vers la cour, au Nord et que les dégagements sont situés contre le mitoyen côté Sud;

Considérant que sous une partie de la cour de récréation, ainsi que sous la sacristie sont aménagés une salle polyvalente/réfectoire avec sa cuisine, ses sanitaires et locaux annexes; que cette construction date des années 1978/1980;

Considérant que malgré son implantation enterrée, deux cours permettent un accès extérieur et apportent de la lumière naturelle à cet espace en sous-sol; que deux façades vitrées donnent sur ces deux petites cours;

Considérant qu'une première phase des travaux a été réalisée, avec la création d'une nouvelle entrée, l'isolation des toitures, l'isolation de la façade arrière de l'aile A ainsi que la création d'un volume technique au R+1 de l'Aile B;

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

Considérant que la demande vise à réaliser la deuxième phase des travaux relatifs à la rénovation thermique du bâtiment scolaire RDC + étages et donc à :

- Isoler 5 façades;
- Remplacer les châssis;
- Agrandir la baie des sanitaires;
- Modifier la sortie de secours sur la façade ouest de l'aile B;
- Installer une ventilation double flux;
- Rénover thermiquement la salle polyvalente semi-enterrée;
- Modifier les cours d'accès aux espaces en sous-sol;
- Remplacer un escalier de secours existant par un escalier en caillebotis;
- Au sous-sol de la sacristie, transformer les lieux contigus à la salle polyvalente en salle des professeurs;
- Transformer les sanitaires;
- Remplacer la chaufferie;
- Ouvrir deux baies;
- Isoler les murs du sous-sol par l'intérieur;

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

Considérant que la demande consiste en la rénovation énergétique des ailes A et B de l'école maternelle ainsi que le réaménagement de la partie en sous-sol située sous la sacristie;

Considérant que cette demande n'entraîne aucun accroissement de volumétrie de l'école existante à l'exception d'un petit sas d'entrée dans un des cours enterrés;

Considérant que ces travaux sont nécessaires à l'amélioration des conditions thermiques et de ventilation de l'école;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un crépi sur isolant de teinte gris clair;

Considérant que les façades côté cour sont constituées de briques rouges à l'heure actuelle et que ces façades dialoguent directement avec l'Eglise Notre Dame du Rosaire et l'arrière du bâtiment à rue du n°28 de l'avenue Montjoie qui elles-mêmes sont en briques rouges;

Considérant que le choix d'un crépi de teinte gris clair semble atypique dans un tel cadre mais peut rajeunir sensiblement ces bâtiments anciens et créer un nouveau dialogue plus contemporain avec les bâtisses anciennes qui l'entourent, ce qui est donc acceptable;

Considérant cependant que le choix d'un crépis de teinte gris clair semble par contre inapproprié du côté du jardin du voisin; considérant en effet que cette façade donne directement sur le jardin et est visible depuis la maison voisine; considérant que l'impact visuel de ce mur n'est pas négligeable pour la propriété voisine; considérant également que cette façade est directement en contact avec des arbres à haute tige et que cette situation au milieu de la végétation fait craindre la mauvaise tenue dans le temps d'un

matériau fragile tel que le crépis, d'autant plus de teinte claire; considérant, dès lors, qu'il y a lieu, pour cette façade, de placer un matériau plus pérenne tel que la brique ou des plaquettes de briquettes de même teinte que les briques existantes;

Considérant que l'isolation thermique par l'extérieur des ailes A et B entraîne un débordement sur la parcelle voisine de l'épaisseur de l'isolant et du revêtement de façade; qu'il y a lieu d'obtenir l'autorisation du voisin concernant ce point;

Considérant que le projet prévoit un remplacement global des châssis blancs existants par des châssis de teinte gris anthracite;

Considérant que ce choix de teinte est trop abrupt et qu'il nuit à la bonne lecture des châssis, il convient de conserver une teinte claire pour les châssis;

Considérant également que les nouvelles divisions de châssis ne respectent pas l'esprit des châssis existants et par là-même du bâti ancien; que les divisions proposées offrent des proportions inappropriées à certains châssis et qu'elles dénaturent la typologie de ce bâtiment cohérent et de qualité, il convient de conserver les divisions des anciens châssis;

Considérant que les modifications au niveau des cours (remplacement des escaliers par des escaliers en caillebotis, remplacement de revêtement de sol, création de zones végétalisées, badigeonnage des murs intérieurs en blanc pour amener plus de lumière au sous-sol) ne sont visibles d'aucune propriété voisine et améliorent sensiblement les conditions d'éclairage et de confort des fonctions situées en sous-sol;

Considérant que la création du sas d'entrée à la salle polyvalente dans la première cour enterrée déroge à l'article 4 du RRU : profondeur d'une construction mitoyenne en ce qu'il dépasse le profil de la maison voisine;

Considérant que ce sas d'entrée vitré est situé sous le niveau de la cour de récréation, que, par conséquent, il n'est pas visible depuis les propriétés voisines et ne crée aucune nuisance dans le voisinage, ce sas d'entrée ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot et la dérogation à l'article 4 est acceptable;

Considérant que les aménagements intérieurs répondent aux besoins de l'établissement scolaire et qu'ils se doivent de répondre aux remarques émises par le SIAMU;

Considérant la présence d'un arbre contre la façade Nord qu'il convient de conserver ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux, qu'il améliore considérablement les conditions d'utilisation de l'école et de ses installations et que son impact en intérieur d'îlot est négligeable;

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

- Placer des châssis de teinte claire et non gris anthracite;
- Revoir la division des châssis en reprenant les divisions des châssis anciens;
- Placer un revêtement de façade plus pérenne que le crépis sur la façade côté du jardin du voisin arrière (brique ou briquette);
- Prendre les mesures nécessaires à la préservation de l'arbre présent contre la façade Nord (limiter l'épaisseur de l'isolant sur la hauteur du soubassement au droit du tronc de l'arbre sur une largeur d'un mètre);
- Se conformer à l'avis du SIAMU du 25/07/2019;
- Se conformer à l'avis demandé à l'ANLH;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programma est conservé;
- o d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'esthétiques;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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 :**

- o de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- o d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- o 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.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2019**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-44412-2018 - Enquête n°214/19 - Article 126/1**

**Demandeur : Verachtert Invest S.A.c/o Monsieur Frank DE BRAUWER**

**Situation : Avenue Winston Churchill 85 - Avenue Montjoie 297**

**Objet : la transformation, l'agrandissement et la division d'une maison existante en 4 appartements et la construction d'un immeuble de 3 appartements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44412-2018 introduite le 05/09/2019 par la S.A. Verachtert Invest c/o Monsieur Frank DE BRAUWER, modifiée dans le cadre de l'article 126/3 du CoBAT le 03/09/2019 et visant à la transformation, l'agrandissement et la division d'une maison existante en 4 appartements et la construction d'un immeuble de 3 appartements sur le bien sis avenue Winston Churchill 85 - avenue Montjoie 297;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, 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 n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
  - application de la prescription générale n°0.12, 1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement en zone d'habitation,
- 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 :
    - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade qui prescrit « §1. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes » en ce que le projet du côté de l'avenue Montjoie vise un gabarit R+3+étage en recul, soit 2 étages en plus que les deux constructions de gauche,
    - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit « §1. La toiture ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment et des annexes contiguës », en ce que du côté Winston Churchill, le profil de la maison voisine de droite est légèrement dépasse par rapport au versant arrière et côté avenue Montjoie, le gabarit proposé R+3+étage en recul est 2 étages plus hauts que la maison de gauche,
    - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit « la zone de cour et jardin comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface est en pleine terre et plantée », en ce que le sous-sol couvre 100 % de la parcelle,

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est également requis pour les motifs suivants :**

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 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 16/04/2019 au 30/04/2019 inclus et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- l'immeuble côté Montjoie est trop haut. La concertation avait accepté un gabarit R+2,
- la profondeur de l'immeuble est excessive et crée un vis-à-vis particulièrement gênant pour les maisons situées avenue Churchill 83 et 85, et en diminue fortement la qualité,
- les parcelles 83 et 85 Churchill sont les seules parcelles restantes qui ont conservé un jardin perméable. La demande le réduit à une courette tout simplement pour construire un parking en sous-sol,

- le projet d'immeuble côté Montjoie, situé au Sud des maisons 83-85 Churchill réduit leur ensoleillement,
- le parking prévu est peu efficace,
- le jardin est réduit à 41 m<sup>2</sup>. Il est sur la dalle du parking, et ne pourra absorber les eaux de pluie. La dérogation est inacceptable,
- les dérogations n'ont d'intérêt que pour le demandeur, le parking est inopérant et n'offre pas suffisamment d'emplacements,

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

21/12/2018 : dépôt de la demande,

04/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

16/04/2019 au 30/04/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

15/05/2019 : séance publique de la Commission de concertation,

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 22/11/2018,

**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 bien qu'il comprend également des bureaux. Il est dense par la présence de nombreux immeubles à appartements construits le long de l'avenue Winston Churchill,
- Dans ce quartier, cette partie de l'avenue est desservie par la ligne de tram n°7 de la STIB,
- La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre l'avenue Winston Churchill et l'avenue Montjoie,
- La parcelle est située à proximité du rond-point Winston Churchill, très encombré aux heures de pointes, surtout depuis le nouvel aménagement de celui-ci,
- L'angle aigu de l'îlot engendre une proximité et une promiscuité, ainsi que des ombres portées, surtout en cas de gabarits relativement importants,
- Du côté de l'avenue Winston Churchill :
  - La maison sise au n°85 de l'avenue Winston Churchill, sur laquelle porte la demande, est une maison bâtie en 1922 et qui a été peu transformée depuis l'origine. Elle présente un gabarit R+2+toiture « Mansart »,
  - La maison de droite (n°83) présente un gabarit R+2+T,
  - L'immeuble de gauche (n°87) présente un gabarit R+6+2 étages en recul,
  - Le bâti environnant est de style architectural et de gabarits hétérogènes, datant de leurs différentes époques de construction,
  - L'avenue Winston Churchill garde cependant la présence d'un patrimoine architectural datant de la création de l'avenue du Longchamps, constituant toujours le bâti emblématique de l'avenue,
  - La façade arrière est orientée au Sud,
- Du côté de l'avenue Montjoie :
  - à l'alignement, un double garage a été construit, étant surmonté d'un logement à l'étage,
  - L'immeuble de droite présente un gabarit R+4+étage en recul,
  - L'immeuble de gauche présente également un double garage avec un logement à l'étage,
  - Les constructions basses de l'avenue Montjoie permettent l'ensoleillement de l'arrière des maisons situées avenue Winston Churchill,

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

- La rénovation, l'extension et la division de la maison sise avenue Winston Churchill en 4 appartements,
- La démolition d'un logement et de deux garages côté avenue Montjoie et la construction d'un immeuble de 3 appartements,
- L'abattage d'un arbre,

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

- Le projet maintient, rénove et étend la construction côté Churchill,
- Le projet propose côté Montjoie un gabarit intermédiaire entre les deux constructions voisines existantes,

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

- en matière de programme côté Churchill, le projet propose :
  - 4 appartements : au rez et 1<sup>er</sup> étage, deux duplex de 1 et 2 chambres, l'un situé en façade avant, l'autre en façade arrière. Au 2<sup>ème</sup> étage un duplex 2 chambres. Aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages un duplex de 3 chambres,
  - 2 locaux vélos au sous-sol, les caves et les locaux communs,
  - au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, le hall d'entrée et l'escalier existant sont conservés,

- en matière de programme côté Montjoie, le projet propose :
  - 3 appartements dont 1 duplex : 1 appartement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage, 1 appartement de 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage, 1 duplex de 2 chambres,
  - un parklift au sous-sol pour 4 véhicules,
  - un couloir sous la zone de jardin donne accès au local vélos situé au sous-sol de l'avenue Winston Churchill,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - du côté de l'avenue Winston Churchill, l'immeuble est étendu à partir du 3<sup>ème</sup> étage et le versant arrière est transformé en toiture plate,
  - du côté de l'avenue Montjoie, le gabarit proposé, soit R+3+étage en recul, est 2 étages plus hauts que la maison de gauche,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la construction du parking et du couloir de liaison entraîne l'abattage d'un arbre,
  - la parcelle conserve seulement 14% non bâti dont une terrasse pour le duplex arrière côté Churchill,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking avec ascenseur à voiture, permet le stationnement de 4 véhicules pour 7 appartements. La superficie du parking est réduite par un système parklift,
  - les manœuvres sont nombreuses (ascenseur, plateau tournant, parklift), ce parking est dès lors peu efficace,
  - les locaux vélos sont situés au sous-sol du côté de l'avenue Winston Churchill, mais accessible par l'avenue Montjoie, l'ascenseur à voiture et le couloir de liaison, ce qui est dissuasif pour les cyclistes réguliers,
  - le quartier est bien desservi par les transports en commun : tram 3 et 7, bus 38 et 60, 3 lignes de bus chaussée de Waterloo,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - la citerne d'eau de pluie existante est maintenue,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la demande présente un reportage photographique de la maison construite avant 1932. Le reportage illustre que la maison est dans son état d'origine. En façade arrière, un linteau est renforcé par une colonne métallique au centre de la porte. Le linteau doit être remplacé,

Considérant que la demande a été modifiée dans le cadre de l'article 126/3 du CoBAT en date du 03/9/2019;

**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 n°0.12, 1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement en zone d'habitation,
- 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 :
    - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade qui prescrit « §1. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes » en ce que le projet du côté de l'avenue Montjoie vise un gabarit R+3, soit 2 étages en plus que les deux constructions de gauche,
    - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit « §1. La toiture ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment et des annexes contiguës », en ce que du côté avenue Winston Churchill, le profil de la maison voisine de droite est légèrement dépassé par rapport au versant arrière et côté avenue Montjoie, le gabarit proposé R+3+étage en recul est 2 étages plus haut que la maison de gauche,

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est également requis pour les motifs suivants :**

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 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 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *la hauteur de l'immeuble coté Montjoie ne se justifie pas dans l'îlot tel qu'il est,*
- *la dimension du jardin est insuffisante, soit 13.91% de perméabilité, la dérogation est inacceptable,*
- *le projet prévoit 4 emplacements pour 7 logements. L'accès au parking via un ascenseur à voiture est lent, ce qui provoquera des embouteillages,*
- *la parcelle est trop petite pour le projet, et pour respecter les dispositions urbanistiques,*
- *l'avis de la CC a prescrit pour l'immeuble avenue Montjoie que l'immeuble est trop haut et que seul un étage de plus serait admis. Le projet est plus haut et assombriera l'îlot, privera de soleil les 2 maisons situées avenue Churchill, et crée un vis-à-vis particulièrement gênant pour les habitants de l'avenue Churchill 83 et 85,*
- *les logements prévus seront dès lors de mauvaise qualité, avec un jardinet sombre de 12 mètres de profondeur,*
- *réduction de 40% de la dimension du jardin existant,*
- *le maintien de l'arbre et de la glycine n'est pas réaliste,*
- *le projet s'avance jusqu'à 1 mètre du troc, l'arbre n'est pas indiqué au bon endroit, les travaux entraîneront la mort de l'arbre,*
- *le programme n'est pas réduit,*
- *le nombre de logement est trop important par rapport au possibilité de stationnement,*

**Considérant que la demande telle que modifiée propose les actes et travaux suivants :**

- La rénovation, l'extension et la division de la maison sise avenue Winston Churchill en 4 appartements,
- La démolition d'un logement et de deux garages côté avenue Montjoie et la construction d'un immeuble de 3 appartements, avec deux emplacements de parking,

**Considérant que la demande telle que modifiée se caractérise comme suit :**

- Le projet maintient, rénove, étend la construction côté avenue Winston Churchill et y aménage 4 appartements,
- Le projet propose côté avenue Montjoie un gabarit intermédiaire entre les deux constructions voisines existantes,

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

- en matière de programme côté Winston Churchill, le projet propose 4 logements:
  - Au rez et 1<sup>er</sup> étage : 1 grand duplex de 3 chambres bénéficiant du jardin. Ce logement conserve la qualité architecturale des locaux d'apparat et de la cage d'escalier, dans une configuration d'appartement,
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : un simplex 2 chambres qui conserve la belle pièce en façade avant,
  - Au 3<sup>ème</sup> : un simplex de 1 chambre,
  - Au 4<sup>ème</sup> étage : un studio avec terrasse à l'arrière bien ensoleillée,
  - 1 local vélos au sous-sol côté Churchill et 1 local vélo au rez côté Montjoie,
  - La dimension des appartements est généreuse et offre de bonnes qualités d'habitabilité,
- en matière de programme côté Montjoie, le projet propose 3 appartements:
  - 1 appartement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage. L'entrée se fait directement dans l'appartement, ce qui complique l'accès au vestiaire,
  - 1 appartement de 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage. L'entrée se fait directement dans l'appartement, ce qui complique l'accès au vestiaire,
  - 1 appartement 1 chambre au 3<sup>ème</sup> étage. L'emplacement du WC et le sas mordant dans l'espace du séjour ne sont pas adéquats,
  - un garage au rez-de-chaussée pour 2 véhicules destiné au duplex de 3 chambres de l'avenue Winston Churchill, un grand hall d'entrée, un local vélo, un local pour le jardin,
  - vu que la qualité de l'organisation des appartements est perfectible par rapport aux accès, vestiaires, sanitaires,...
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - du côté de l'avenue Winston Churchill, l'immeuble est étendu à partir du 3<sup>ème</sup> étage et le versant arrière est transformé en toiture plate, avec des reculs latéraux par rapport à la maison de droite,
  - du côté de l'avenue Montjoie, le gabarit proposé, soit R+3 est 2 étages plus hauts que la maison de gauche. Cependant le 3<sup>ème</sup> niveau est proposé en recul de la façade arrière. L'ombre portée de l'immeuble voisin de droite reste prédominante,
  - l'enquête révèle une erreur d'implantation de l'arbre. En réalité, l'arbre est mis en péril par le projet,



- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la suppression du couloir de liaison, du parking en sous-sol et le déplacement de la citerne d'eau de pluie permettent de conserver et d'améliorer la surface de pleine terre en intérieur d'îlot (14 à 23%),
  - selon des réclamants, l'arbre n'est pas correctement situé en plan. Il serait trop près de la façade arrière de l'immeuble projeté avenue Montjoie, ce qui pourrait entraîner sa dégradation,
  - selon les explications données en séance, il s'agit d'un bouleau de 40 ans d'âge qui risque d'être mis en péril par le projet,
  - en tout état de cause, l'angle de l'immeuble est situé trop proche de l'arbre qui sera mis en péril par le projet, or il crée un filtre vert vis-à-vis des constructions de l'avenue Winston Churchill et permet de privatiser les constructions,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking de 2 emplacements situé au rez-de-chaussée de l'avenue Montjoie est destiné à l'appartement de 3 chambres situé avenue Winston Churchill,
  - chaque immeuble dispose d'un local vélo,
  - le quartier est bien desservi par les transports en commun : tram 3 et 7, bus 38 et 60, 3 lignes de bus chaussée de Waterloo, la proximité de la place Vanderkindere (tram 4 et 92) ce qui permet de réduire le nombre d'emplacements de parking dans le projet,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - la citerne d'eau de pluie existante est déplacée dans le sous-sol de la maison,
  - la citerne pour la nouvelle construction présente un volume de 10 m<sup>3</sup>,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la demande présente un reportage photographique de la maison construite avant 1932. Le reportage illustre que la maison est dans son état d'origine. En façade arrière, un linteau est renforcé par une colonne métallique au centre de la porte. Le linteau doit être remplacé,

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

- Application de la prescription générale n°0.12, 1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement en zone d'habitation :
  - La superficie du logement démolé avenue Montjoie est compensée par la construction d'un immeuble de 3 appartements sur la même parcelle,
- En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 al. 2&3 du CoBAT (dérogations à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses), la demande déroge à :
  - L'article 5 du Titre I du RRU (hauteur façade) :
    - le gabarit proposé côté Montjoie est intermédiaire entre les deux constructions voisines. Les parcelles traversantes dans un angle aigu étroit ne sont pas destinées à être construites de manière équivalente sur les deux faces de l'îlot. Coté Montjoie, le gabarit bas existant permet d'apporter air et lumière aux constructions de l'avenue Winston Churchill,
    - la demande modifiée supprime l'étage au 4<sup>ème</sup> étage en recul et propose un recul de la façade arrière du 3<sup>ème</sup> niveau, ce qui réduit l'impact de cet immeuble sur les façades arrières des constructions de l'avenue Winston Churchill,
    - Dans cette configuration, l'impact du 3<sup>ème</sup> étage modifié est réduit,
  - L'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - du côté Churchill, la rehausse du versant arrière augmente l'héberge vis-à-vis de la maison de droite, au-dessus de la toiture plate de celle-ci. La façade arrière du 3<sup>ème</sup> étage est en recul par rapport au voisin de droite et le 4<sup>ème</sup> étage est nettement moins profond. Cette rehausse n'entraîne donc aucun impact sur le logement voisin étant située au-dessus de la toiture plate de la maison voisine et que le gabarit est maintenu côté rue. En terme de gabarit, la demande est plus respectueuse du bâti existant et environnant,
    - du côté Montjoie, le gabarit R+3 est intermédiaire entre l'immeuble de droite R+5 et la maison de gauche R+1. Le 3<sup>ème</sup> étage est en recul en façade arrière ce qui en réduit son impact vis-à-vis des constructions de l'avenue Winston Churchill,

Considérant que la demande modifiée améliore l'intérieur d'îlot en déplaçant la citerne d'eau de pluie,  
 Considérant que l'arbre existant est mis en péril par le projet, qu'il est mal positionné dans les plans (implantation différente selon le plan d'implantation et les plans des étages),  
 Vu les photos jointes aux réclamations,

Vu que la présence de l'arbre est importante de manière générale et plus particulièrement dans la situation de l'îlot en créant un écran vert entre les constructions,

Vu que l'aménagement des appartements est perfectible,

Vu le déficit de zones de pleine terre constaté dans le projet modifié;

Que l'implantation de l'immeuble Montjoie doit être revue dans le but de :

- Maintenir l'arbre,
- Réduire la profondeur de la travée de droite de l'équivalent de la profondeur de la remise de jardin,
- Créer un duplex entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> étage,
- Améliorer les qualités d'habitabilité des logements,

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

- application de l'article 333 du CoBAT : la demande porte sur un monument ou un ensemble qui a 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 :
  - la maison sur laquelle porte la demande présente un intérêt architectural et est un témoin de la construction de l'avenue Winston Churchill,
  - cette maison de style Art déco, construite en 1922 par l'architecte Jean De Ligne est reprise à l'inventaire d'urgence de Sint Lukas archief (1993-1994) et à l'inventaire régional actualisé (2014-2016),
  - l'immeuble a fait l'objet d'une visite de la Direction des Monuments et des Sites,
  - la visite a démontré l'intérêt patrimonial du bien et son bon état de conservation,
  - l'immeuble fait partie d'un ensemble de 3 maisons témoins de la première urbanisation de l'avenue et la démolition porterait préjudice à l'intérêt architectural et historique de l'avenue Winston Churchill,
  - l'intérieur de la maison présente des qualités de distribution autour d'un important dégagement et des éléments de décors de qualité,
  - la demande modifiée améliore nettement l'organisation des appartements en supprimant les logements uni faces, réduit les circulations verticales et propose un beau duplex dans le respect du patrimoine de l'immeuble comme la cage d'escalier et les pièces d'apparat,
  - cette division ne porte pas atteinte aux éléments de décors et à l'organisation spatiale d'origine,

Considérant que la volumétrie proposée et le respect du patrimoine permet de maintenir 4 appartements côté Churchill;

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

- Côté Montjoie, réduire le nombre de logements à 2 unités pour en améliorer les qualités d'habitabilité,
- Réduire la profondeur de la travée de droite de l'équivalent de la profondeur de la remise de jardin afin de maintenir l'arbre existant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est globalement maintenu,
- d'être accessoires en ce que la profondeur de la construction Montjoie doit être réduite en partie,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet met en péril un arbre dont l'implantation est importante pour l'intérieur de l'îlot,

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

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

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

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

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

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

Les dérogations au RRU, articles 5 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**BE** émet un avis favorable conditionnel en demandant de réduire la profondeur de la travée de droite à celle de la travée de gauche pour l'immeuble Montjoie.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2019**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-44753-2019 - Enquête n° 209/19**

**Demandeur : Madame Marie France RICHARDIERE**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 435**

**Objet : régulariser la construction d'un car-port et d'autres modifications apportées en intérieur d'îlot par rapport au dernier permis autorisé**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44753-2019 introduite le 25/06/2019 par Madame Marie France Richardière et visant à régulariser la construction d'un car-port et d'autres modifications apportées en intérieur d'îlot par rapport au dernier permis autorisé sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 435;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal n°17/24 en date du 13/12/2017;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux pouvant porter atteinte en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition à l'agrandissement de l'exploitation de la plateforme en terrasse;*
- *Nuisance sonore liée à l'équipement technique de la piscine intérieure*

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

25/06/2019 : dépôt de la demande;

14/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/11/2019 au 25/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La parcelle concernée par la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2006 (PU n°16-37454-2006) qui a autorisé :
  - A front de voirie : la construction d'un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée avant, parking 2 emplacement en partie arrière et un logement à l'étage ainsi qu'une grande entrée cochère;
  - En intérieur d'îlot :
    - La rénovation d'une ancienne bâtisse du début du siècle passé comprenant un logement unifamilial;
    - La construction d'une maison unifamiliale en fond de parcelle comprenant un logement unifamilial en lieu et place d'anciens entrepôts;
- Ce permis d'urbanisme a été délivré sous des conditions qui ont été respectées dans les plans cachetés de 2006. Les conditions étaient les suivantes :
  - Revoir la disposition des parkings en ne prévoyant qu'un seul accès quitte à réduire le nombre d'emplacement à 2;
  - Revoir en conséquence l'accès au logement du 1<sup>er</sup> étage à front de rue;
  - Présenter un plan paysager de la parcelle avec plantation d'arbres à hautes tiges et écrans de verdure le long des mitoyens et entre les différentes propriétés;
  - Verdurer l'ensemble des toitures plates afin de participer à l'amélioration des intérieurs d'îlots;
- Le Procès-verbal n°17/24 liste une série d'infractions constatées, à savoir :

- La construction d'une terrasse de 4,91mX5,34m à une hauteur de 1,95m du sol avec structure métallique. Celle-ci se situe au 1<sup>er</sup> étage entre la maison à front de voirie et la maison située au centre de la parcelle;
- La minéralisation de la zone de jardin située en dessous de la terrasse entre la maison à front de voirie et la maison située au centre de la parcelle;
- La minéralisation de zones de jardin devant la maison située au centre de la parcelle par le placement d'une terrasse en bois sur toute la longueur à la place d'un espace verdurisé et dans le jardin central par le placement de graviers à la place d'un espace verdurisé;
- La non verdurisation des toitures des bâtiments arrières;
- La création d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage de la maison en fond de parcelle en lieu et place d'une toiture végétale;
- Il y a lieu de préciser également, la situation infractionnelle d'autres points non relevés spécifiquement dans le Procès-verbal n°17/24 :
  - Le non-respect du permis d'urbanisme n°16-37454-2006 en ce qui concerne la condition de planter des arbres à hautes tiges en intérieur d'îlot. Les plans cachetés de 2006 font apparaître un hêtre, un noyer et un olivier qui n'ont pas été plantés;
  - La construction d'une petite verrière sur la terrasse de la maison centrale;
  - L'utilisation de la zone sous la terrasse de 4,91mX5,34m située après le parking autorisé comme car-port pour une voiture;
  - La mise en place de garde-corps au droit des plateformes transformées en terrasses;
  - La mise en place de panneaux photovoltaïques et solaires posés à 45° fortement visibles et non positionnés horizontalement comme dans le permis autorisé et dont la superficie dépasse largement la superficie prévue initialement;
  - La partie dédiée à la zone commerciale n'est pas exploitée et son accès se fait moyennant l'ouverture de la grille de l'entrée cochère conformément au permis délivré, ce qui ne permet pas son exploitation en définitive;

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

- La demande de régularisation des travaux réalisés sans autorisation préalable et listés ci-dessus;

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

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

- Bien que le projet soit de qualité et que l'ensemble ait été exécuté avec finesse, il apparaît que certaines modifications en infractions portent préjudices aux propriétés voisines et ne peuvent s'envisager. En effet :
  - La zone de stationnement (car-port) en intérieur d'îlot ne peut pas s'envisager. Celle-ci génère des nuisances sonores pour les propriétés voisines ainsi que les logements de la parcelle par le va-et-vient que la voiture qui s'y gare peut générer;
- Afin de répondre à la prescription générale 0.6 du PRAS qui précise que les travaux réalisés en intérieur d'îlot doivent améliorer en priorité les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères du site et doivent favoriser le maintien ou la création des surfaces en pleine terre, il y a lieu :
  - De supprimer le car-port et de recréer une zone perméable;
  - De réduire la terrasse de la maison centrale conformément au permis autorisé;
  - De supprimer la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage au-dessus de la piscine du bâtiment arrière et de reverduriser la plateforme. Ce qui implique également de supprimer les garde-corps qui ne sont plus nécessaires à cette terrasse qui doit disparaître et d'alléger l'ensemble construit;
  - De verduriser toutes les toitures plates du site;

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

- supprimer le car-port (emplacement de stationnement et couverture de toiture) en intérieur d'îlot et revenir à la situation légalement autorisée en recréant une zone perméable et verdurisée (jardin);
- verduriser toutes les toitures plates du site;
- réduire la terrasse en bois de la maison centrale conformément au permis autorisé et reverduriser le solde de l'espace extérieur de cette habitation;
- supprimer la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage au-dessus de la piscine du bâtiment arrière et reverduriser la plateforme (plantations moyennes sans entrave des vues existantes depuis la maison située au 437 chaussée d'Alseberg;

- supprimer les garde-corps qui ne sont plus nécessaires à la terrasse érigée au-dessus de la piscine afin d'alléger l'ensemble construit;

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 que le projet doit se conformer davantage au permis initialement délivré;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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 / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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 l'impose / les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

**Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :**

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

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2019**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-44710-2019 - Enquête n° 207/19**  
**Demandeur : Monsieur Xavier De Leeuw**  
**Situation : Rue du Bourdon 69 - 71**  
**Objet : construire une maison unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44710-2019 introduite le 05/06/2019 par Monsieur Xavier De Leeuw, et visant à construire une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Bourdon 69 - 71;

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

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

**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 :
  - non-respect de l'article n° 4 - profondeur de la construction;
  - non-respect de l'article n° 5 - hauteur de la façade avant;
  - non-respect de l'article n° 6 - hauteur d'une construction mitoyenne;
  - non-respect de l'article n° 6 - toiture - hauteur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les propriétaires de la maison voisine n° 35 font les observations suivantes :*
  - *La lecture de la note descriptive fait apparaître un projet qui ne se soucie pas des conséquences néfastes qu'elle va engendrer sur le voisinage du fait de sa démesure, sa forme et son retrait;*
  - *Depuis la rue qu'ils empruntent tous les jours, ce bâtiment dégradera visuellement le paysage, par sa forme en bloc s'élevant très haut et n'ayant aucune logique architecturale avec les bâtiments existants. Il causera une perte d'ensoleillement durant la matinée et certainement en hiver. Les voisins directs se retrouveront donc plongés dans l'ombre une bonne partie de la journée;*
  - *De plus, la note justifie de construire un mur énorme contre le n° 67, et que le fait qu'il y ait déjà une haie haute, cela ne gênera pas le voisin. Une haie peut être rabaissée à tout moment et abrite une vie, une faune et présente tout de même un autre paysage qu'un mur de béton. Nous nous mettons à la place des voisins proches et ne voudrions pas nous retrouver dans une situation similaire;*
  - *Cette note transforme la réalité à son avantage et minimise l'impact sur le voisinage;*
- *Les propriétaires de la maison voisine n° 41 font les observations suivantes :*
  - *Ampleur du projet du permis d'urbanismes référence 16-44710-2019 et inquiétude sur les nombres et la nature des dérogations par rapport aux règles urbanistiques de la rue du Bourdon;*
  - *Cette nouvelle construction sera d'une hauteur beaucoup plus importante que les autres maisons voisines ce qui va donner une impression de masse par rapport aux autres maisons de la rue et nuire à la cohésion (perspective) de la rue;*
  - *De plus, afin de construire cette habitation une haie nécessaire à la biodiversité sera détruite;*
  - *Inquiétude quant à la stabilité de la rue et des maisons voisines due aux fondations et la nature du terrain (nappe phréatique);*
- *Les habitants de la maison voisine n° 57 font les observations suivantes :*
  - *La lecture de la note descriptive fait apparaître un projet qui ne se soucie pas des conséquences néfastes qu'elle va engendrer sur le voisinage du fait de sa démesure, sa forme et son retrait;*

- Depuis leur maison, ce bâtiment dégradera visuellement le paysage, par sa forme en bloc s'élevant très haut et n'ayant aucune logique architecturale avec les bâtiments existants. Il causera une perte d'ensoleillement durant la matinée et probablement plus en hiver. Pour les voisins directs, il va les plonger dans l'ombre, l'obscurité pour une grande partie de la journée !
- Ce projet ne considère pas que cet endroit est un passage qui (historiquement) sépare 2 blocs de maisons dont une partie du bloc en amont a dévié en retrait de la rue. Continuer sur cette déviation entraîne une construction beaucoup trop en profondeur par rapport aux maisons en aval;
- Il veut conserver le passage au sol afin de pouvoir garder l'accès au garage au fond du terrain et de ce fait réhausse le bloc habitable d'une manière qui n'est pas acceptable par rapport aux autres maisons avoisinantes;
- La note explicative justifie l'ampleur de ce projet en référence à quelques maisons construites plus haut dans la rue (à une autre époque) et décide qu'à cet endroit tout est trop petit. Et que donc ce projet est à la bonne échelle. N'est-ce pas un peu simpliste ?
- La note justifie de construire un mur énorme contre le n° 67, par le fait qu'il s'y se trouve déjà une haie haute, sous-entendu, que cela ne va donc pas gêner le voisin. Une haie peut être rabaissée à tout moment et abrite une vie, une faune. Là encore, il est simpliste de mettre sur le même plan une construction et de la végétation. Il est évident qu'on ne rabaissera pas la construction....
- Cette note transforme la réalité à son avantage, montre les choses telles qu'elles ne sont pas, minimise l'impact sur les maisons en aval. Cette façon de procéder tient lieu d'impérialisme et non de volonté de vivre ensemble;
- Les propriétaires de la maison voisine n° 61-63 font les observations suivantes :
  - Tout d'abord, la construction prévue affecterait considérablement l'ensoleillement et l'intimité des habitations situées au 67, 65 et 63 rue du Bourdon;
  - Les quatre dérogations envisagées demeurent peu argumentées :
    - Les photos censées représenter des « situations similaires » ne présentent pas vraiment de similarité ni quant à la profondeur, ni quant à la hauteur ni quant au décalage des toitures;
    - La haie dite « de 7 m de haut » n'atteint actuellement pas cette hauteur. Elle est supposée justifier les dimensions exorbitantes du projet, comme une sorte de fait accompli du point de vue de l'ombre portée sur les maisons en aval (67, 65, 63). Mais il est évident qu'elle n'est ni aussi massive, ni aussi élevée que le profil de l'immeuble envisagé;
    - La terrasse prévue, côté jardin, aggrave encore cette intrusion. Soit elle ouvre une vue plongeante sur les maisons situées en aval. Soit elle est équipée d'un brise-vue qui ne peut qu'amplifier l'effet d'occultation. Rappelons que la rue est en pente, le 69-71 étant déjà en surplomb par rapport aux 67, 65 et 63;
    - L'auteur de la note explicative suggère que ces maisons (de deux étages) sont « anormalement basses ». Il s'agit, en effet, de ces petites maisons ouvrières du début du siècle dernier qui font aussi le charme d'Uccle. En fait, c'est plutôt l'immeuble projeté qui accumule les anomalies;
    - D'autre part, le projet n'est pas dénué de danger. La hauteur de la construction est annoncée comme « conditionnée par la nécessité » de prévoir un passage vers l'atelier du mécanicien garagiste, au fond du jardin. Mais ce passage « de + ou - 3m » de largeur et de hauteur incertaine (chiffres illisibles en ligne) est-il suffisant pour laisser passer une voiture de pompier, en cas d'incendie dans l'atelier ?
  - Ce projet leur semble donc inacceptable tel quel. Sans vouloir compromettre les visées de leur voisin du 69-71, ils l'invitent à reconsidérer ses ambitions. Au lieu des quatre dérogations envisagées, il serait opportun de réduire les dimensions du bâtiment et de le déplacer, le plus possible, vers la rue (alignement avec la façade du 67);
- Les propriétaires de la maison voisine n° 65 font les observations suivantes :
  - Atteinte au cadre de vie et effets d'ombrage excessifs :
    - Pour bien se rendre compte de l'impact du projet sur leurs vues et leur ensoleillement et, plus globalement, sur la luminosité de leurs pièces de vie, ils joignent en annexe des plans et coupes illustrant la situation existante et imaginant la situation projetée si le projet devait se réaliser;
    - On peut aisément constater que ce projet leur fera perdre beaucoup d'ensoleillement car l'ombre portée de ce bâtiment sur leur verrière et leur jardin, au vu de la trajectoire du soleil, les impactera jusqu'à 14 heures solaire, c'est-à-dire 15 heures (heure d'hiver);
    - Avant cette heure ils resteront complètement à l'ombre et vu la hauteur imposante du projet, ils perdront l'ensoleillement à midi durant la période du mois de septembre au mois d'avril, soit durant 8 mois !
    - Cette situation est absolument insupportable alors que les dispositions du titre I du RRU ont été conçues notamment afin que « la nouvelle construction doit préserver l'ensoleillement des terrains voisins. »;
    - D'ailleurs, pour leur voisin du n° 67, plus proche du projet, qui lui est mitoyen, la situation sera plus catastrophique encore car il n'aura plus d'ensoleillement à midi pendant 11 mois et ne sera libéré de cette ombre qu'à partir de 16 heures (heure d'hiver)...
    - Ce projet démontre un manque total de respect envers ses voisins, ignore totalement le cadre bâti environnant et ses caractéristiques;
  - Empiètement du projet sur la propriété voisine :
    - De surcroît, le projet litigieux implique de construire, en surplomb, 20 cm au-delà de la limite mitoyenne, empiétant ainsi sur la propriété du n°67. Impensable d'agir de la sorte au point de construire au-delà des limites de sa propriété. Rappelons qu'un permis d'urbanisme, qui constitue un acte administratif exécutoire, doit pouvoir être mis en œuvre par son titulaire, ce qui suppose qu'il soit propriétaire des lieux ou dispose d'un droit lui permettant de réaliser son projet; ceci devant être vérifié par l'autorité délivrante préalablement à l'octroi du permis;
    - Le demandeur doit donc, à défaut de titre évident, pouvoir justifier de la possibilité de mettre en œuvre le permis d'urbanisme. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce;
    - Dans ces conditions, et face à l'atteinte manifeste au droit de propriété du voisin qui résulterait d'une mise en œuvre du permis sollicité, l'autorité délivrante doit purement et simplement refuser le permis litigieux;
    - A défaut de ce faire, l'autorité délivrante n'apprécierait pas correctement le bon aménagement des lieux et le permis d'urbanisme serait manifestement entaché par une erreur d'appréciation;
- Dérogations non justifiables aux dispositions du titre I du R.R.U.



- Le projet déroge, de manière importante, et sans que la note explicative ne soit très claire sur ce sujet, à plusieurs dispositions du titre I du R.R.U., étant plus particulièrement celles relatives à la profondeur des constructions (article 4), à la hauteur de la façade avant (article 5) et à la hauteur de la toiture (article 6) des constructions érigées en mitoyenneté; ce qui est le cas ici puisque la future construction est implantée sur la limite latérale droite du terrain (côté n°67);
- D'une manière générale, il y a lieu de mentionner une curieuse – et inexacte – interprétation du titre I du RRU concernant l'implantation en mitoyenneté, la profondeur et la hauteur;
- En effet, la note explicative est truffée d'erreurs et de contradictions avec le formulaire de demande de permis. Cette note ne cesse d'insister sur le fait que le voisin du n°67 est une maison « non mitoyenne » et qu'en raison de cette soi-disant particularité, le demandeur de permis serait totalement délié des contraintes liées à l'implantation, à la profondeur et à la hauteur de sa propre construction, alors que, dans un même temps, dans le cadre X de l'annexe I, le demandeur sollicite des dérogations aux articles 4 à 6 du titre I du RRU chapitre II, section 1er : « Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté»;
  - Implantation en mitoyenneté
  - Profondeur de la construction
  - Hauteur de la façade avant et de la toiture (plate)
  - Maintien des surfaces perméables : RRU, titre I, Article 13;
  - Le logement du n° 71 sur le terrain est-il en règle de permis d'urbanisme pour la construction de l'extension d'un premier étage à toiture plate ? Une demande de permis ne peut, pour rappel, prendre appui sur une situation infractionnelle. Or nous doutons sérieusement de la régularité de ce volume qui apparaît sur les plans;
  - Le garage au fond du terrain a été surélevé de plus de 2 mètres à l'époque, est-ce également en règle du point de vue permis d'urbanisme ?
  - Au rez-de-chaussée, le passage carrossable couvert donnant accès au garage au fond du terrain est prévu sous le bâtiment de la demande avec une hauteur libre de 3 m et de 3,5 m de large. Est-ce conforme aux normes de sécurité en cas d'incendie qui surviendrait dans le garage sis au fond du terrain ? Le front de bâtisse du garage est en effet à une distance de 62,60 m par rapport l'alignement à rue (donc plus de 60 m). Ne faut-il dès lors pas un passage libre de 4 m de large x 4 m de hauteur ?

Les propriétaires de la maison voisine n° 67 font les observations suivantes :

- Qualité de vie et jouissance du bien actuel :
  - Le projet 69 envisage de calquer ses dimensions sur celles du n° 71 auquel il va être attenant. Ceci aurait du sens si l'autre côté du projet, le 67 présentait une configuration et des dimensions similaires. Mais ce n'est pas le cas car le 71 est située en retrait de la voirie, alors que le 67 est à front de rue. Si cela ne pose pas de souci coté trottoir, le recul du projet 69 est en revanche très préjudiciable côté Jardin. D'autant plus que le 71 présente une annexe supplémentaire (par rapport à la maison initiale), sur laquelle viendra s'appuiera le Projet 69, accentuant encore d'avantage la disproportion;
  - Il y aura in fine une différence de plus de 9 mètres entre l'arrière du 67 et celui du Projet 69;
  - Si l'on considère la hauteur du projet et ce recul, ceci constituera une sévère perte de «ciel» et d'ensoleillement depuis le jardin du 67. Ensuite, le projet 69 aura une vue depuis la terrasse sur le jardin du 67 et, plus dommageable encore, dans le salon, privant ainsi ses occupants d'une grosse partie de leur intimité;
  - La hauteur du projet est très grande 10,50m. Bien que cette hauteur soit dans les normes si elle était prise au sommet d'un toit en pente, une telle hauteur sur toute sa superficie en toit plat n'est pas acceptable. Le toit plat du projet 69 ne fait qu'accentuer l'aspect massif et imposant perçu depuis le 67 et depuis les maisons plus bas dans la rue. La hauteur du projet globale, bien qu'étant en ligne avec celle des maisons joutant (71 et 67), l'horizontalité du toit va créer un bloc énorme qui créera un dépassement à l'avant du 67 mais surtout à l'arrière, créant un mur énorme haut de 10 m sur toute sa longueur. Si le recul reste tel qu'il est proposé, cela fera pratiquement un mur de 100 m<sup>2</sup> à raz du jardin là ou pour l'instant, pousse une haie et des lilas qui ne dépassent que rarement les 5 - 7m. Ça va simplement couper la vue et l'accès de lumière de 180 à 90 °. L'impact sur la luminosité dans les pièces de vie du 67 est difficile à décrire mais elle est catastrophique;
  - Peut-on envisager que l'alignement se fasse avec le 67 (déplacer le projet 69 à front de rue), ce qui aurait pour avantage de diminuer l'impact de la profondeur tout en concevant à peu près la profondeur globale du projet, soit en considérant d'aligner le projet 69 aux dimensions initiale du 71. Ceci en plus de la suppression du toit plat;
  - Sur plan, il est également visible que les piliers et le mur sont à raz de la propriété. Il est bien entendu qu'aucun surplomb dû à une isolation ou autre (gaine technique ou d'évacuation, cheminée etc.) de la partie habitable ne sera acceptée au-dessus du terrain du 67. Le projet 69 par sa hauteur et sa profondeur va fondamentalement changer l'aspect général de l'environnement remplaçant une haie (environnement vivant, aéré, laissant passer air et lumière), de taille moyenne (5-6 m) par un mur de 10m de haut, froid et opaque. Il n'est donc pas question que le projet dépasse et crée un surplomb quel qu'il soit;
- Sécurité et nuisance sonore du « tunnel » carrossable :
  - Bien que le projet sur pilotis soit une option séduisante compte tenu des différentes solutions possibles, il comporte selon eux de gros désavantages dont ils aimeraient soulever l'importance tant du point de vue sécurité, stabilité que du point de vue du respect des normes par rapport à la situation actuelle (entrée à ciel ouvert) et de l'activité commerciale exercée en fond de terrain du 71;
  - Bien que le projet 69 prévoit un accès permettant selon le dossier, le passage de voitures et camionnettes; quand est-il de véhicules incendie. Le fond du terrain 71 sert en effet de garage et atelier de réparation automobile. Ils s'inquiètent, considérant la nature de l'activité pratiquée dans l'arrière du terrain, que l'inaccessibilité de la zone aux services incendie présente un risque;
  - D'autre part, toujours à cause de la nature de l'activité exercée, l'allée actuelle est le théâtre de nombreux va et vient de véhicules motorisés (voitures, camionnettes, dépanneuses etc.). Le projet 69 ne va en rien diminuer la circulation dans l'allée, mais ils craignent que le projet, couvrant l'allée et l'ouvrant du côté 67, vers le chemin ouvert, avec les

piliers, fasse caisse de résonance et soit très dérangent pour les occupants du 67, tout au long de l'année et en été encore particulièrement, alors que le jardin sera exploité;

- Ils aimeraient également considérer les risques liés à l'architecture même du projet 69. Le seul soutien du côté droit est en effet ces piliers, puisque le projet ne s'appuie pas sur la maison au 67. Peut-on assurer qu'un dégât occasionné à un de ces piliers par un véhicules automobile (à considérer compte tenu du passage fréquent) n'engendrera pas de risque qui pourrait provoquer d'importantes impacts structurels menaçant la stabilité même du projet (fissure, effondrement partiel);
- o Impact sur la stabilité du terrain du 67 :
  - Il est difficile sur base des plans disponibles de comprendre l'impact de la structure et de ces fondations sur le terrain du 67. Ce qui suit sont des suppositions émises par un néophyte en construction, néanmoins ingénieur. Il me semble que les piliers de soutien devront s'appuyer sur une base plus large que leurs dimensions au sol (base plus large enfuie, afin d'en assurer la stabilité des piliers). Or ils sont placés à la limite des deux propriétés. Quand est-il donc de leur base ? Dépassera-elle sur le terrain du 67 ? Ce à quoi ils s'opposent. De même qu'aux terrassements et qu'à la présence d'engin de chantier sur le terrain du 67 lors des travaux. Ce qu'ils refusent également.
  - Vient ensuite la question de la stabilité même du terrain (du sol entre la maison 67 et le futur projet). La pose du projet 69 ne va-t-elle pas profondément changer les contraintes physiques appliquées au sol de ce passage entre les 2 bâtisses ? Peut-être générer des changements pouvant impacter les fondations du 67 qui a une cave d'environ 2 m de profondeur. Il y est également à considérer des conduits d'évacuation et une servitude d'égouttage avec le n°65 de la rue. Est-il possible d'obtenir des garanties quant à cet aspect technique, ou d'apporter les modifications nécessaires au projet afin d'assurer la stabilité globale de la zone ?
- o Les propriétaires de la maison voisine n° 79 font les observations suivantes :
  - o Suppression de la haie augmentation des nuisances occasionnées par le garage;
  - o Risques pour la stabilité des maisons voisines liées à la mise en œuvre des pieux ou pilotis;
  - o Nuisances liées à l'exécution du chantier;
- o Les propriétaires de la maison voisine n° 82 font les observations suivantes :
  - o Les motifs principaux de l'enquête concernent des règles établies et d'une demande de dérogation quant à ces règles.
  - o Ces règles ont été établies dans le but de respecter une certaine harmonie esthétique, dans le respect de tout le voisinage (profondeur de la construction, hauteur de la façade, toiture hauteur, etc.....);
  - o La rue du Bourdon a connu ces derniers temps de nouvelles constructions, des aménagements d'ordre différents; ceci a pour conséquence la disparition des espaces verts que comptaient encore notre rue. Ce manque de verdure a entraîné des soucis hydriques avec comme conséquence des inondations fréquentes dans la cave de certains riverains;
  - o au niveau du 69 – 71 il restait un passage bordé d'une haie; Les voisins directs profitaient ainsi de l'ensoleillement dans leur jardin pendant une longue période la journée; la construction d'un immeuble surélevé à cet endroit priverait les voisins d'une grande partie d'ensoleillement. Il est important de savoir que certains sont propriétaires depuis plusieurs décennies et seront ainsi privés du jour au lendemain d'une grande partie d'ensoleillement ! De plus leur vue latérale se résumerait à une façade plus longue que la leur alors que maintenant un coin de ciel bleu illumine encore leur quotidien;
  - o La construction d'une telle habitation ne cadre pas avec les maisons existantes et l'équilibre harmonieux serait mis en péril (en outre un balcon prévu à l'étage ?);
- o Les propriétaires de la maison voisine n° 88 font les observations suivantes :
  - o Le projet réduirait le maillage vert qui est déjà pauvre de ce côté de la rue car il supprimerait la haie qui est un refuge précieux pour toute une faune endogène et réduirait également la biodiversité qui est à préserver résolument;
  - o Ce projet fera de l'ombre en grande quantité et privera grandement de soleil et de lumière le voisinage proche;
  - o Outre cela, ces désavantages dévaloriseraient considérablement l'îlot concerné;
  - o De surcroît, leur rue est suffisamment construite et ce projet ne ferait qu'aggraver les soucis hydriques qu'elle connaît déjà. La suppression de la haie et de plantations dans une terre argileuse favorise les inondations des caves dans le rue. En effet, c'est fréquent lors de fortes pluies qui sont amenées à se multiplier dans le climat actuel;
- o les habitants de la maison voisine n° 96 font les observations suivantes :
  - o Tel qu'il est présenté, cet édifice leur paraît totalement disproportionné par rapport au voisinage direct.
  - o D'une part, il serait voisin des petites maisons ouvrières à toit à double pente en tuiles, qui descendent de manière presque ininterrompue du numéro 67 jusqu'en bas de la rue vers le carrefour du Bourdon. Ces petites maisons ne sont nullement "anormalement basses" et font partie du charme de la rue. Elles sont curieusement peu illustrées par les photos jointes à la demande;
  - o D'autre part, de l'autre côté vers Linkebeek, les proches maisons y compris la maison qui sera mitoyenne (n° 71) sont dans le même style même si certaines ont des étages rehaussés, ce qui ne change pas leur aspect "ancien";
  - o Le seul fait que plus haut dans la rue, certaines constructions plus récentes, déjà dérogatoires, figurant dans les photos jointes à la demande soient plus modernes et plus hautes ne justifie pas qu'à l'endroit du projet, l'édifice projeté vienne briser l'harmonie existante tant par sa hauteur, que par son toit plat, ce qui en outre lui conférera un aspect massif peu esthétique;
  - o Par ailleurs, le projet prévoit la suppression de la haie qui longe la maison et le jardin du n° 67, ce qui limiterait encore la verdure déjà peu présente de ce côté de la rue et réduirait considérablement la biodiversité utile à la faune qui s'y loge et s'y reproduit. Cette haie serait remplacée au niveau du rez-de-chaussée uniquement par une haie de lierre de 2 mètres de haut et surmontée du mur latéral de la construction. La biodiversité serait pratiquement nulle et le mur constituerait vraisemblablement un écran sombre pour les voisins immédiats;
  - o L'avis du SIAMU n'a pas été demandé alors que les dimensions de la voie carrossable ne semblent pas permettre le passage d'un camion de pompiers notamment jusqu'à l'atelier de mécanique automobile présent au fond de la parcelle du n° 69-71;
- o les habitants de la maison voisine n° 107 font les observations suivantes :
  - o aspect esthétique discutable de l'immeuble par rapport aux constructions de la rue;
  - o perte d'ensoleillement et de luminosité pour les propriétés voisines;

- *impact sur la nappe phréatique et sur l'humidité ascensionnelle dans les constructions existantes;*
- *suppression de la haie mitoyenne et remplacement par une construction. Impact sur la verdurisation et sur la biodiversité;*

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

05/06/2019 : dépôt de la demande;

13/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/11/2019 au 25/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu que l'avis du SIAMU et les plans visés correspondants doivent être joints à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, les maisons sont implantées en ordre fermé et présentent une typologie plutôt cohérente et vernaculaire;
- Le long de ce tronçon de rue, les maisons sont implantées à l'alignement, mis à part une petite irrégularité qui ouvre les perspectives avant la courbe que forme la rue;
- L'intérieur de l'îlot est caractérisé par des jardins d'agrément mais également par des constructions assurant une mixité d'affectations au quartier;
- L'îlot faisant face au bien est couvert par un PPAS qui prévoit une densité bâtie plus importante;
- Le bien faisant l'objet de la demande consiste en une maison unifamiliale laissant apparaître un important pignon en attente sur la droite, et réservant une zone non bâtie en aval permettant l'accès au bâtiment de garage automobile en fond de parcelle;
- Les espaces non bâtis de cette parcelle, sont, par conséquent, peu qualitatifs et dévoués principalement, aux circulations automobiles. La maison existante dispose d'un petit jardin paysager orienté à l'Ouest;

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

- La construction d'une maison d'habitation en mitoyenneté par rapport au n° 71, en maintenant un passage carrossable sous forme de passage couvert, vers l'arrière du terrain;

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

- L'immeuble couvert par une toiture plate se calque sur le gabarit de la maison existante sise au n° 71, et présente, de ce fait un impact volumétrique important envers l'immeuble voisin de droite, inscrit en contrebas et dont la façade avant est implantée bien plus en avant, du fait de l'irrégularité des implantations;
- La hauteur de gabarit est induite par la nécessité de maintenir une voie d'accès vers l'intérieur de l'îlot, mais présente néanmoins d'importantes héberges et dérogations en matière de profondeur;
- Du fait de l'implantation des constructions existantes et de la mixité des affectations, la maison projetée ne dispose pas de jardin de pleine terre, mais d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose la construction d'une maison d'habitation unifamiliale disposant de 2 chambres à coucher et dont l'étage supérieur est destiné à accueillir les espaces de vie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'implante en mitoyenneté et à l'alignement par rapport à la maison voisine de droite, alors que cette parcelle crée une articulation entre les maisons en amont et les constructions en aval;
  - la construction présente une profondeur implorante par rapport à la maison voisine de droite, au détriment de la qualité de ses espaces paysagers et de son ensoleillement;
  - la nouvelle construction présente une toiture plate qui se raccorde à la maison voisine de gauche, laquelle présente des toitures à versants, ce qui engendre d'importantes héberges;
  - le projet conserve un passage couvert sous le nouveau bâtiment de sorte à garantir l'exploitation de l'atelier de mécanique situé à l'arrière de la parcelle;
  - le passage couvert est implanté en mitoyenneté de droite, et est ouvert de ce côté de par la création de piliers;
  - le projet nécessite des fouilles à effectuer sur la parcelle voisine de droite en vue de construire les piliers;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la maison ne dispose pas d'un jardin de pleine terre, mais d'une terrasse aménagée sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage, et nécessitant des aménagements vers l'immeuble voisin de gauche, de sorte à tendre vers le respect des dispositions du Code civil en matière de vues;

- le cœur de la parcelle conserve des aménagements dévoués aux circulations automobiles et au stationnement relatif à l'exploitation de l'atelier de mécanique;
- la zone de recul dégagée par l'implantation en façade avant ne présente pas de qualités paysagères, notamment de par le passage carrossable maintenu;
- la haie mitoyenne du côté droit sera déplantée et remplacée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'arrière de la parcelle dispose d'un parking destiné à l'exploitation de l'atelier de mécanique;
  - la rue et le quartier sont bien desservis en transport en commun, mais souffrent d'une pression en matière de stationnement automobile;
  - le projet ne prévoit pas de garage pour voiture pour la nouvelle maison, mais opte pour un local pour vélos facilement accessible depuis l'extérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet répond aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - Le projet présente un gabarit, et une typologie peu intégrés au contexte bâti de maisons modestes et à la volumétrie cohérente;
  - Le projet tend à réduire l'impact d'un pignon en attente dans les perspectives de la rue, tout en permettant le maintien de l'affectation mixte arrière. Toutefois, cette option impacte de manière négative, la construction voisine de droite, et engendre d'importantes héberges par rapport à la maison voisine de gauche;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Le projet est décrit comme une construction à 3 façades, prenant appui le long de la maison voisine de gauche, alors que l'implantation s'effectue également par rapport à la mitoyenneté de droite, ce qui engendre une dérogation très importante, eu égard des spécificités des lieux et de la typologie modeste des constructions existantes;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - La hauteur de la façade avant présente une hauteur supérieure à celle des constructions voisines, ainsi qu'à la moyenne des constructions de la rue, ce qui ne peut se concevoir, dans ce bâti cohérent;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - La volumétrie proposée, à toiture plate, s'accorde difficilement aux constructions voisines présentant des toitures à versants;
  - La volumétrie engendre des héberges très importantes par rapport à la maison voisine de gauche;
  - La terrasse proposée au 2<sup>ème</sup> étage est très impactante envers les constructions voisines et l'intérieur de l'îlot, et ne répond pas aux dispositions du Code civil en matière de vues directes;

Considérant que la parcelle visée par la demande peut être considérée comme un lot unique et comprenant la maison existante et l'atelier arrière, ce qui justifie le passage latéral non-bâti;

Considérant que l'immeuble voisin n° 67 dispose d'un égout en zone latérale, mais qu'une construction mitoyenne permettrait d'aménager une articulation cohérente entre les 2 alignements;

Considérant qu'un passage carrossable implanté sur la gauche permettrait de réduire l'impact du projet sur son environnement bâti;

Considérant que la demande telle que présentée, ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2019**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-44668-2019 - Enquête n° 185/19**

**Demandeur : Madame Nathalie Hocq**

**Situation : Avenue Molière 268**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale; mettre en conformité une extension en façade arrière**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44668-2019 introduite le 10/05/2019, et modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 29/11/2019, par Madame Nathalie Hocq, et visant à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale; mettre en conformité une extension en façade arrière sur le bien sis Avenue Molière 268;

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

**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°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

**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 24/10/2019 au 07/11/2019 inclus;

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

10/05/2019 : dépôt de la demande;

23/07/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10/2019 au 07/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans l'attente de :

- *Présenter une alternative au placement de l'ascenseur de sorte à pouvoir conserver l'intégralité de l'escalier existant, sa visibilité et sa transparence, ainsi que le lanterneau permettant l'apport d'éclairage zénithal au sein de cet espace;*
- *Fournir un reportage photo détaillé des zones d'interventions pour le placement de l'ascenseur afin de pouvoir évaluer les impacts sur les aspects patrimoniaux de l'immeuble;*
- *Présenter une alternative mieux intégrée et moins impactante que les « velux » afin d'amener davantage d'éclairage naturel pour la chambre avant située sous toiture;*
- *Présenter les aménagements paysagers de la zone de recul en y favorisant le développement pérenne d'espaces de pleine terre;*
- *Présenter les aménagements paysagers du jardin arrière en y favorisant le développement d'espaces de pleine terre infiltrants sur au moins 50% de sa surface, et d'espaces de terrasses perméables;*

11/12/2019 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre continu et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Molière, non loin de l'angle formé avec la rue Alphonse Renard située à l'Est;

- Le bien présentant un gabarit R + 2 + Toiture à versants, et a été construit de manière jumelée avec les 2 maisons mitoyennes de part et d'autre. Cet ensemble présente de belles qualités architecturales et patrimoniales;
- Le jardin s'étend au Nord, sans revêtir de qualités paysagères;

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

- La mise en conformité de l'extension arrière des espaces de vie au rez et de l'escalier mitoyen menant au jardin situé en contrebas;
- La transformation de la maison et l'extension des espaces de vie au niveau du rez bas avec circulation verticale intérieure;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension inférieure;
- La mise en œuvre d'un ascenseur au sein de la trémie d'escalier existante;
- L'ouverture du versant avant de la toiture principale afin d'y aménager des fenêtres

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison et renforce les contacts et accès vers le jardin situé en contrebas;
- Le projet s'inscrit, de par les transformations intérieures, dans le respect des qualités patrimoniales de la maison;

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

- en matière de programme et de conservation du patrimoine architectural :
  - le projet conserve l'organisation de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité;
  - le projet opte pour l'implantation d'un ascenseur vitré au cœur de la cage d'escalier existante alors qu'il pourrait se placer plus discrètement au niveau des espaces secondaires, ce qui permettrait de conserver la lisibilité de ce hall bien conservé;
  - le projet propose l'implantation de fenêtres de toiture, de type « velux » au niveau du brisis de la façade avant ce qui est peu respectueux de la composition de cette façade et de ses éléments patrimoniaux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit vers le jardin dans l'emprise des murs mitoyens existants, une légère rehausse du mur de jardin est nécessaire en mitoyenneté de gauche, et s'effectue au droit de l'extension voisine existante;
  - l'extension permet de conserver une belle proportion de jardin;
  - l'extension du rez haut dont la mise en conformité est sollicitée, améliore les qualités d'habitabilité de ce niveau, permet un apport d'éclairage naturel plus généreux au sein de la maison, et s'inscrit dans le gabarit de l'extension de la maison voisine de gauche;
  - la façade principale de l'immeuble n'est pas modifiée et conserve ses spécificités patrimoniales;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est principalement minéralisé ce qui ne peut se concevoir, au regard de l'étendue de l'extension envisagée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le bien dispose d'un garage privatif. Celui-ci est maintenu;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne présente pas les moyens mis en œuvre afin de répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - L'extension basse, d'une profondeur de 5 mètres environ, dépasse la profondeur du bâtiment voisin de droite. L'immeuble voisin de gauche, par contre, dispose d'une extension de gabarit similaire et une construction secondaire en fond de parcelle, ce qui réduit de manière importante les espaces non bâtis sur cette parcelle. Le projet permet de requalifier les niveaux inférieurs de la façade arrière et conserve la lisibilité de la situation d'origine;
  - L'extension envisagée s'inscrit dans l'emprise des murs de jardins existants. Une circulation intérieure entre le rez haut et le rez bas nécessite une petite modification du profil du mur mitoyen de gauche, mais sans conséquence en matière d'impact pour la maison voisine;

- La toiture plate de l'extension sera aménagée en terrasse d'agrément, accessible par le bow-window. Cette terrasse, de faible profondeur, maintient des reculs non accessibles de 190 cm de part et d'autre afin de répondre aux dispositions du Code civil en matière de vues directes;

**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 relatif à l'application de l'article 207, §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
- Le projet d'extension s'opère en façade arrière qui ne revêt pas de caractère patrimonial particulier. Cette extension conserve l'équilibre de la situation d'origine et s'inscrit dans le socle de l'immeuble;
- Les transformations apportées aux espaces intérieurs conservent les décors principaux et les spécificités patrimoniales internes de la maison. L'ascenseur vitré se développe au cœur de la trémie d'escalier existante sans en altérer les qualités;

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

- Présenter une alternative au placement de l'ascenseur de sorte à pouvoir conserver l'intégralité de l'escalier existant, sa visibilité et sa transparence, ainsi que le lanterneau permettant l'apport d'éclairage zénithal au sein de cet espace;
- Fournir un reportage photo détaillé des zones d'interventions pour le placement de l'ascenseur afin de pouvoir évaluer les impacts sur les aspects patrimoniaux de l'immeuble;
- Présenter une alternative mieux intégrée et moins impactante que les « velux » afin d'amener davantage d'éclairage naturel pour la chambre avant située sous toiture;
- Présenter les aménagements paysagers de la zone de recul en y favorisant le développement pérenne d'espaces de pleine terre;
- Présenter les aménagements paysagers du jardin arrière en y favorisant le développement d'espaces de pleine terre infiltrants sur au moins 50% de sa surface, et d'espaces de terrasses perméables;

**Considérant que la demande a été modifiée en application de l'article 126/1 dans le respect de ces conditions, par le dépôt de documents complémentaires en date du 29/11/2019 :**

- L'ascenseur sera placé vers l'arrière du bâtiment depuis la cuisine vers les combles, en s'insérant aux espaces secondaires et en préservant les espaces plus prestigieux de la maison;
- 2 fenêtres de toit agrandies seront placées dans la partie inférieure du brisis en façade avant, eu égard des contraintes structurelles et spatiales, de part et d'autre du fronton vitré, et davantage intégré à la lecture des châssis existants aux registres des niveaux inférieurs;
- Le jardin sera aménagé de manière plus perméable et paysagère;
- La zone de recul sera modifiée afin d'accueillir une zone de pleine terre sur la droite, et ce sur toute sa profondeur;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

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