

Séance du 5 février 2020 / Zitting van 5 februari 2020  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

**NOUVELLE PROCEDURE**

- 09h00 1) 002/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.994-2019  
Situation : Avenue Winston Churchill 25A  
Demandeur : LB PROPERTIES SPRL – Monsieur Alexandre Letier  
(Mettre en conformité la modification du chemin carrossable vers le loft et le déplacement de 2 emplacements de parking)
- 09h25 2) 005/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.717-2019  
Situation : Avenue des Pâturins 1  
Demandeur : Monsieur Thibaut DEHEM  
(Rénover une maison uni-familiale, aménager 3 emplacements de parking extérieurs, aménager le jardin avec des murs de soutènement et construire une terrasse avec pergola)
- 09h50 3) 004/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.716-2019  
Situation : Rue Basse 26  
Demandeur : VNDS SPRL - Monsieur Vincent Nerinex  
(Agrandir un immeuble de rapport (hauteur et profondeur), augmenter le nombre de logements et mettre en conformité l'exploitation d'un hangar provisoire en garage pour 3 voitures)
- (10h15 - Interruption pour relectures et signatures des avis)
- 10h30 4) 006/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.822-2019  
Situation : Rue Groeselenberg 178  
Demandeur : Madame Sophie HAWOTTE  
(Agrandir et transformer une maison uni-familiale et mettre en conformité une situation de fait)
- 10h55 5) 001/20– Demande de permis d'urbanisme n°16-44.911-2019  
Situation : Rue du Doyenné 42-44  
Demandeur : Madame Sophie BIBET  
(Changer l'affectation et transformer un ensemble de deux bâtiments (ancien entrepôt/bureau/un logement) en un immeuble à appartements (avec partie atelier pour un des logements) comprenant également un espace indépendant pour y inscrire un bureau au rez-de-chaussée)
- 11h35 6) 007/20 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.730-2019  
Ligging: Waterlooosesteenweg 1296  
Aanvrager: Mijnheer Laurent VAN DAMME  
(Het verbouwen van een restaurant in een winkel (verkoop van wijnen), de winkel uitbreiden aan de achtergevel en de winkel uitbaten op de 1<sup>ste</sup> verdieping van het bestaande gebouw, de 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping inrichten als woongelegenheden)

12h15 7) 003/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.942-2019  
Situation : Dieweg 296  
Demandeur : M. et Mme MORSSLI - Houda MANDOUR  
(Transformer et étendre en façade latérale et en toiture, une maison  
d'habitation uni-familiale jumelée)

(13h00 - Interruption pour relectures et signatures des avis)

Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/02/2019**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-44994-2019 - Enquête n° 002/20**

**Demandeur : S.P.R.L. LB PROPERTIES Monsieur Alexandre LETIER**

**Situation : Avenue Winston Churchill 25A**

**Objet : mettre en conformité la modification du chemin carrossable vers le loft arrière et le déplacement de 2 emplacements de parking**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44994-2019 introduite le 08/11/2019 par la S.P.R.L. LB Properties c/o Monsieur Alexandre Letier et visant à mettre en conformité la modification du chemin carrossable vers le loft arrière et le déplacement de 2 emplacements de parking sur le bien sis avenue Winston Churchill, 25A;

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;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19bis - Avenue Winston Churchill - AR du 16/05/1983 et déroge 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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur d'îlot, en ce que le projet propose d'implanter deux emplacements de parking extérieurs plus profondément en intérieur d'îlot;

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 126§11, 1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n° 4.0. : Zones de jardins qui prescrit que "Ces zones sont destinées à recevoir un aménagement paysager à usage privé affecté au jardin d'agrément ou potager", en ce que deux emplacements de parking sont projetés dans la zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/01/2020 au 21/01/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

08/11/2019 : dépôt de la demande;

20/12/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/01/2020 au 21/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La demande vise le déplacement de deux emplacements de parking autorisés dans le permis d'urbanisme 16/GOU/583807, visant à modifier l'affectation d'une ancienne scierie en logement (délivré sur recours au Gouvernement le 23/06/2016, suite au refus de permis d'urbanisme 16-42173-2019);

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

- Le maintien de la situation existante d'un parking dallé à l'arrière du bâtiment à front de voirie, dû à la mauvaise implantation au permis initial d'un magnolia, et l'aménagement de deux emplacements de parking le long d'un chemin d'accès vers les deux logements en intérieur d'îlot et en zone de jardin;

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

- Il existe une zone de parking extérieure dallée, comportant l'accès à des boxes de garage et comportant 5 emplacements de parking extérieurs;
- La demande initiale de changement d'affectation de l'ancienne scierie en 2 logements comportait une autorisation d'ajout de deux emplacements de parking extérieurs dans le prolongement des 5 emplacements existants;
- Suite à la réalisation du chantier, il est apparu que l'implantation d'un magnolia était erronée et que l'aménagement des deux emplacements de parking tel que prévu au permis aurait nécessité l'abattage du magnolia;
- Les deux emplacements de parking ont donc été réalisés plus avant dans l'intérieur d'îlot, en zone de jardin, contre le mur de clôture mitoyen de la parcelle 276n54, sous forme d'une zone engazonnée sur dalles alvéolées;
- L'implantation du magnolia existant a été corrigée sur les plans de la présente demande de permis;

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

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

- Le permis initial visait à réserver une zone de jardin la plus ample possible et à limiter la présence des voitures à la zone dallée préexistante, seule une petite partie du jardin dans le prolongement des emplacements de parking existants devait être dallée, les arbres existants étaient maintenus;
- Bien que la demande actuelle permet le maintien d'un arbre remarquable qui était mal implanté lors de la demande initiale, bien que la zone de parking réalisée est végétalisée, bien qu'elle limite l'imperméabilisation en intérieur d'îlot et bien qu'elle est qualitative niveau paysager, les données essentielles du PPAS ne sont pas rencontrées;
- Considérant également que ces deux emplacements avaient été autorisés au niveau de la cour existante, au sein d'une zone déjà attribuée au parcage, il n'est, dès lors, pas envisageable pour la parcelle que ces deux emplacements soient déplacés au niveau d'une zone qui doit être maintenue en zone de jardins;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Les emplacements de parking sont liés aux habitations en intérieur d'îlot, situés le long d'une allée carrossable destinée uniquement à la circulation ponctuelle et exceptionnelle, la pénétration des véhicules vers l'intérieur d'îlot reste circonscrite par un portail qui en limite l'accès;
- application de l'article 126§11, 1° du CoBAT (dérogation à un ppas) :
  - L'article n° 4.0. prescrit que "Ces zones sont destinées à recevoir un aménagement paysager à usage privé affecté au jardin d'agrément ou potager" ;
  - L'aménagement des deux emplacements de parking déroge à cette prescription;
  - La qualité paysagère n'est que partiellement maintenue, une zone en dalles gazon ne pouvant être considérée comme une zone de jardin d'agrément ;
  - Dès lors les objectifs et données essentielles du PPAS ne sont pas rencontrés au sein de cet intérieur d'îlot ;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, en raison d'une implantation de zone de parcage trop profondément en intérieur de parcelle, au niveau d'une zone attribuée aux jardins et aménagements paysagers et qui ne répond pas aux objectifs clairs du PPAS ;**

**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 05/02/2020**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44717-2019 - Enquête n° 005/20**

**Demandeur : Monsieur Thibaut Dehem et Madame Victorine de Meeûs**

**Situation : Avenue des Pâturins 1**

**Objet : rénover une maison unifamiliale, aménager 3 emplacements de parking extérieurs, aménager le jardin avec des murs de soutènement et construire une terrasse avec pergola**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44717-2019 introduite le 11/06/2019 par Monsieur Thibaut Dehem et Madame Victorine de Meeûs et visant à rénover une maison unifamiliale, aménager 3 emplacements de parking extérieurs, aménager le jardin avec des murs de soutènement et construire une terrasse avec pergola sur le bien sis avenue des Pâturins, 1;

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

**Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :**

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");

Considérant la notice explicative relative à la conservation de la nature détaillant le projet;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Une partie des transformations est intérieure;
- Le projet tend à maintenir la végétation existante, hormis 4 arbres dont l'état sanitaire présente un danger, dont deux châtaigniers qui penchent dangereusement et dont le tronc présente des plaies multiples, un érable fortement dégarni et couvert de lierre et un frêne en limite de clôture mitoyenne;
- Une partie de la végétation ne présentant que peu d'intérêt au niveau de la faune et de la flore est également supprimée, dont une haie de thuya qui sera remplacée par une haie d'essence indigène, et deux massifs de sapins qui seront également supprimés;
- Il est prévu de nombreuses replantations avec des espèces non invasives et indigènes, adaptées aux conditions locales, préférentiellement mellifères et fructifères et tout en optant pour une grande diversité d'espèces;
- Le projet à la volonté de préserver, voire de reproduire, les habitats propres à ces stations : des prairies rases maigres de fauche, des haies et des fourrées épineux, des zones parfois plus ouvertes, parfois plus boisées ou encore de la végétation marécageuse dans le fond de la vallée, du côté de la station Engeland;
- Le relief est impacté de manière limitée : le terrain étant fortement en pente (environ 13m sur une profondeur de 90m), des aménagements, tels des murs de soutènements d'une hauteur max de 1m sont placés au milieu de la parcelle et aux abords directs de l'habitation, et ce avec des pallier plantés successifs;
- Une zone de récolte et de percolation des eaux de pluie est aménagée au point bas de la propriété et ce afin de permettre le développement de rosières et saulaies;
- En ce qui concerne les éclairages à prévoir ceux-ci sont limités au strict minimum à l'extérieur et sont dirigés vers le bas, hors zones boisées;

Cependant il y a lieu de tenir compte des points suivants :

- Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;
- Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;
- Entretien et gérer les abords sans utilisation de pesticides;

- Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS – potentiel de biodiversité) :
  - favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);
  - favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;
  - favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;
- Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :
  - Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;
  - Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);
- Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;
- Maintenir le bois mort partout où c'est possible;
- Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;
- Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles.

**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 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°11 - zones de recul qui prescrit "est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre et ne comporte aucune constructions", en ce que dans la situation de fait, un abri jardin y est implanté et que la zone est fortement imperméabilisée;
  - non-respect de l'article n°12 - zones de cours et jardins et zones de retrait latéral qui prescrit "ces zones visent le développement de la flore", en ce que ces zones sont fortement imperméabilisées;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/01/2020 au 21/01/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

11/06/2019 : dépôt de la demande;

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

12/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/01/2020 au 21/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 12/09/2019 et joint à la présente demande;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 18/12/2019 et joint à la présente demande;
- l'avis du Service de l'Environnement a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, implanté le long de voiries anciennes, et comporte des espaces verts, dont plusieurs font l'objet d'une ou de plusieurs mesures de protection :
  - Le site du « Kauwberg », classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/04/1994, situé au Nord de la demande;
  - La zone de liaison Natura 2000 reliant celui-ci au plateau Engeland et au site de l'Institut « Latour de Freins », inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/09/1998;
  - Une zone verte de haute valeur biologique traversant le plateau entre le chemin du Puits et la rue Engeland, reprise dans le réseau « Natura 2000 » et jouxtant notamment le cimetière de Verrewinkel et le fond de la parcelle sur laquelle porte la demande;
- Bordé de villas isolées ou jumelées, l'avenue des Pâturins est une voirie disposant de deux accès et coupée en son centre par une zone piétonne, ce qui en assure la quiétude;

- La parcelle concernée par la demande :
  - Est située à l'angle entre l'avenue de la Chênaie et l'avenue des Pâturins, elle comporte en situation de fait, deux abris jardins et une habitation;
  - Elle présente une forte déclivité vers le fond de la parcelle;
- La maison n°1, concernée par la demande :
  - Est une villa 4 façades implantée en recul et présente un gabarit R+1+Toiture à versants;
  - Elle semble peu modifiée depuis sa construction;
  - Les façades se composent de briques peintes en blanc et d'une toiture en ardoise de teinte gris;
- Le permis octroyé n° 16-16354-1952 a autorisé sa construction;
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
  - Sous-sol : une cave et une chaufferie;
  - Rez-de-chaussée :
    - Le garage accessible latéralement;
    - L'entrée, en demi-niveau, en façade avant se fait sur un hall desservant le garage, sur un demi-escalier vers le 1<sup>er</sup> étage et sur un autre demi-escalier menant aux pièces de vies du rez-de-chaussée;
    - Un second hall dessert les vestiaires, un WC, l'entrée de la cuisine, l'escalier vers le sous-sol, ainsi que le séjour;
    - Le séjour communique avec une bibliothèque, la salle-à-manger et la cuisine;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - Le hall de nuit dessert 3 chambres, un WC, la salle-de-bain et un escalier vers les combles;
  - Combles : grenier;
- La maison concernée par la demande fait actuellement, en parallèle l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe II (PE-10391-2019) pour l'exploitation d'une mini-station d'épuration;
- La maison de droite (n°147 avenue de la Chênaie) est une habitation de gabarit R+1+Toiture qui est implantée fortement en recul et dont toute la zone de recul est largement couverte par des arbres à hautes tiges;
- La maison de gauche (n°3 avenue des Pâturins) est également une habitation de gabarit R+1+Toiture à versants implantée en recul;

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

- La construction d'une terrasse extérieure avec pergola;
- Les modifications intérieures structurelles et non structurelles;
- La suppression d'une cheminée qui s'écroule;
- La modification de baies;
- Le remplacement des châssis existants en PVC blanc par des menuiseries en aluminium de ton foncé;
- L'isolation par l'extérieur avec un enduit sur isolant de teinte blanc cassé (EPS 14cm);
- La modification de la gestion des eaux pluviales;
- La modification du système de chauffe;
- La modification des aménagements paysagers avec déblais et remblais, créations de murs de soutènement;
- La création de plateaux plantés successifs;
- La création d'un bassin d'infiltration au fond de la parcelle, au point le plus bas;
- La modification du perron d'entrée;
- La création de 3 emplacements de parking extérieurs;

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

- Le programme prévoit la rationalisation du plan intérieur ainsi que l'aménagement des extérieurs;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
  - Sous-sol : inchangé;
  - Rez-de-chaussée :
    - Le garage est supprimé au profit d'une buanderie et d'un atelier;
    - L'entrée se fait sur le hall qui dessert la buanderie et l'escalier;
    - Les circulations sont rationalisées et l'habitation ne comporte plus qu'un escalier unique pour desservir le rez-de-chaussée, les étages et relier les demi-niveaux;

- La cuisine est située en pièce centrale et est en comminution d'une part avec une salle-à-manger et une salle-de-jeux et d'autre part avec un salon;
- L'escalier vers le sous-sol est maintenu et est accessible depuis la salle-de-jeux;
- 1<sup>er</sup> étage :
  - Le nouveau palier dessert 3 chambres, un WC, la salle-de-bain et comporte un escalier vers les combles;
  - La chambre parentale comporte une salle-de-bain privative, accessible via un escalier;
- Combles : peuvent être aménagées;

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

- en matière de programme :
  - les modifications intérieures maintiennent un programme de maison unifamiliale mais rationalisent un plan complexe d'une habitation construite avec deux niveaux différents entre l'arrière et l'avant;
  - le décroissement des pièces permet une plus grande fluidité et un appartement lumineux plus important au niveau de chaque pièce du rez-de-chaussée;
  - la création de la terrasse avec pergola comporte un feu/barbecue extérieur et une surface suffisante afin de garantir une jouissance tantôt à l'ombre, tantôt au soleil, d'un espace extérieur de qualité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - hormis la construction de la pergola, le gabarit reste inchangé;
  - cette pergola ajourée et végétalisée permet une transition entre l'habitation et la nouvelle terrasse en façade latérale gauche, permettant ainsi de se situer au Sud et d'offrir les meilleures vues sur la parcelles sans ombrager les pièces d'habitations;
  - afin de limiter son impact visuel, celle-ci est fortement végétalisée, y compris sa toiture;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - considérant le fort dénivelé, le projet comporte le réaménagement complet des abords;
  - les déblais et remblais à prévoir sont limités au stricte nécessaire afin de préserver les massifs végétaux existants;
  - ces aménagements, avec murs de soutènements, visent une meilleure intégration de l'habitation au sein de la parcelle et dès lors une meilleure utilisation du jardin, tout en préservant l'intimité par rapport au voisinage et offrant une meilleure perméabilité de l'ensoleillement au sein de l'habitation;
  - ces aménagements visent également à la création d'une transition entre la zone d'habitation et la zone Natura 2000, via la création de plateaux plantés successifs, de bassins d'infiltrations avec zones humides et augmentation de la diversité de la flore;
  - la suppression des 4 arbres à hautes tiges est nécessaire en raison de leur état sanitaire et du potentiel danger qu'ils peuvent induire;
  - cet abattage permet, outre ce point, créer une éclaircie pour les autres arbres maintenus de la parcelle et des parcelles voisines;
  - les suppressions de massifs, de haies et d'arbres sont balancés par la plantation de nouveaux éléments végétaux d'espèces indigènes et offrant une grande diversité au niveau de la flore;
  - cependant, il y a lieu de prévoir la replantation d'au moins 4 arbres à haute tiges au sein de la parcelle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - un garage est supprimé en situation de fait, situation étant existante depuis de nombreuses années;
  - la demande propose l'aménagement de 3 emplacements de parking extérieurs en communication avec la zone de recul, induisant dès lors des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - considérant que la voirie existante n'est pas égouttée, la gestion des eaux pluviales sont actuellement directement rejetées vers un puit perdu, pour les descentes d'eau pluviales côté rue et vers une citerne d'eau de pluie de 2500l avant d'être repiquées vers le même puit perdu pour les descentes arrières, et dès lors l'infiltration est déjà effective;
  - les modifications portent sur la séparation des eaux pluviales des eaux usées uniquement;

- en ce qui concerne les eaux fécales, il est prévu l'installation d'une mini station d'épuration (individuelle), dont les eaux résiduaires sont infiltrées;
- il est également prévu de verduriser (toiture végétalisée extensive) la toiture au-dessus de la nouvelle terrasse;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la suppression des trumeaux en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée, ainsi que la suppression de l'allège de la baie de la salle-à-manger permettent la constitution de baies plus perméable avec la nature et les extérieurs;
  - une des fenêtres existantes en situation de fait, à l'étage est rebouchée;
  - la finition de l'enduit sur isolant, vise le maintien de la tonalité existante, à savoir un blanc cassé;
  - considérant l'amélioration de performances énergétiques et le maintien de la sobriété existante de cette habitation, l'isolation par l'extérieur peut être envisagé;
  - et ce d'autant plus que le profil des corniches n'est pas dépassé;
  - la pose de fenêtres de toit de type « Velux », permet d'envisager l'aménagement des combles;
  - les modifications de ces baies ne sont pas susceptibles de dénaturer la bâtisse existante;
  - le remplacement des châssis existants en PVC de teinte blanche en situation de fait, par des menuiseries en aluminium et dont le dessin est cohérent avec l'époque de la construction, confère une amélioration d'un point de vue qualitatif;
  - les volets en bois sont maintenus et repeints à neuf en gris clair, préservant de ce fait les caractéristiques plus anciennes de la maison existante;
  - dès lors les modifications en façades permettent de maintenir les proportions d'origines ainsi que les caractéristiques et son unité et permettent le maintien de l'harmonie au sein du contexte bâti environnant;

**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, dérogation aux articles 11 et 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins et zones de recul) :

- Considérant les aménagements de la terrasse en façade latérale, avec pergola, les 3 emplacements de parking, les aires d'accès et de manœuvre, ces zones qui devraient être prioritairement aménagées en jardin, se retrouvent fortement imperméabilisées;
- Considérant que la terrasse avec pergola, permet de maximiser l'utilisation du jardin, et peut être envisagé;
- Et ce, pour autant que la zone latérale de droite soit maintenue en zone paysagère de qualité;
- Considérant cependant, que suite à la suppression du garage pour un véhicule, l'habitation ne comporte plus d'emplacements de parcage et que les maisons d'habitation unifamiliales n'ont pas d'imposition par le Règlement Régional d'Urbanisme d'en comporter;
- Considérant l'emplacement de ces parcsages, au sein de la zone buffer de Natura 2000;
- Considérant, le nombre important de véhicules susceptibles d'être parqués en même temps sur la parcelle et l'augmentation de ce nombre par rapport à la situation existante de droit;
- Cependant, l'avenue des Pâturins ne propose que peu d'emplacements de parcage et dès lors il est justifié de maintenir des emplacements de parcage au sein de la parcelle;
- Il est envisageable de maintenir deux emplacements de parcage à proximité de l'entrée en limitant les aires de manœuvre et proposant un revêtement perméable;

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

- Déplacer la zone de parcage à proximité de l'entrée et la rendre non visible depuis l'espace public;
- Réhabiliter l'ancienne aire de parcage en jardin paysager;
- Proposer un matériau perméable pour l'aire de parcage;
- Limiter les aires de manœuvre;
- Limiter l'imperméabilisation à la stricte accessibilité piétonne de l'habitation;
- Replanter au moins 4 arbres à haute tiges au sein de la parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que des emplacements de parking et des revêtements de sol et de plantation d'arbres;
- de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les zones imperméables doivent être limitées et que les zones de recul et zones latérales doivent être végétalisées;

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 en ce compris l'aménagement paysager et l'implantation des 4 nouveaux arbres;
- o 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;
- 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.

Les dérogations au RRU, articles 11 et 12 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/02/2020**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44716-2019 - Enquête n° 004/20**

**Demandeur : S.P.R.L. VNDS - Monsieur Vincent NERINCX**

**Situation : Rue Basse 26**

**Objet : agrandir un immeuble de rapport (hauteur et profondeur), augmenter le nombre de logements et mettre en conformité l'exploitation d'un hangar provisoire en garage pour 3 voitures**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44716-2019 introduite le 07/06/2019 par la SPRL VNDS c/o Monsieur Vincent Nerincx et visant à agrandir un immeuble de rapport (hauteur et profondeur), augmenter le nombre de logements et mettre en conformité l'exploitation d'un hangar provisoire en garage pour 3 voitures sur le bien sis rue Basse, 26;

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

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

application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'ilot en ce qui concerne la mise en conformité de l'exploitation d'un hangar provisoire (PU n°16-24166-1965-Hangar provisoire accessible aux archives et qui comprends des documents précis quant à l'enlèvement obligatoire dudit hangar) en garage 3 voitures et la création d'un emplacement supplémentaire extérieur jouxtant cette construction;

application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. ", en ce que
  - l'extension au 2<sup>ème</sup> étage dépasse de 3,30m le profil du voisin mitoyen et se prolonge en mitoyenneté par la mise en place d'un pare-vue au 2<sup>ème</sup> étage de 2,50m de long et au 1<sup>er</sup> étage de 6,50m de long, soit une dérogation totale en profondeur de 9,30m au rez-de-chaussée;
  - les balcons dépassent le profil du voisin et s'implantent à 2.50 de la façade latérale de gauche;
  - l'escalier extérieur en colimaçon s'implante le long de la mitoyenneté de gauche;
- non-respect de l'article n°5 - Hauteur de façade qui prescrit « § 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot. La façade avant ne peut pas 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. » en ce que la nouvelle façade dépasse de 25cm la hauteur de la maison de droite la plus haute;
- non-respect de l'article n°6 - la toiture qui prescrit « Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse » en ce que l'extension dépasse largement (5m) le profil mitoyen le plus bas;

**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 07/01/2020 au 15/01/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

07/06/2019 : dépôt de la demande;

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

07/01/2020 au 15/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 14/06/2019 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 habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- Dans ce quartier, la rue Basse et notamment sa rive ouest comprend des immeubles disposant de jardins légèrement en pente vers l'intérieur de l'îlot;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande date probablement du début du siècle passé (pas d'archives) et a été transformé en 1959 (PU n°16-20961-1959) et accueille en situation existante de droit :
  - au sous-sol/rez-de-jardin : en partie avant 3 caves et en partie arrière un appartement 2 chambres;
  - au rez-de-chaussée : en partie avant un petit magasin attenant à un appartement 2 chambres;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres;
- L'immeuble 3 façades présente se compose :
  - d'un corps de bâtiment principal avec 2 pièces en enfilades de gabarit R+1+toiture à versants;
  - d'une grande extension en façade arrière de gabarit R+2 à toiture plate sur une profondeur de 5,10m et qui se prolonge au sous-sol/rez-de-jardin sur une profondeur de 3,90m;
- La maison qui lui est mitoyenne présente un gabarit R+1+toiture à la « Mansart » et sa corniche est plus basse que la maison faisant l'objet de la demande;
- La maison de droite 3 façades est distante de 3,79m de la maison faisant l'objet de la demande et présente un gabarit R+1+toiture à versants et sa corniche et sa hauteur de faîte est plus élevée que la maison faisant l'objet de la demande;

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

- L'extension du corps de maison principal en hauteur et la modification de la façade avant néoclassique;
- L'extension en façade arrière en hauteur avec un volume à toiture plate sur une profondeur moins importante que l'annexe existante;
- La fermeture des terrasses rentrantes existantes en façade latérale et la modification de l'esthétique de toute cette 3<sup>ème</sup> façade;
- L'aménagement de terrasses et balcons en façade arrière avec pose d'un brise-vue le long de la mitoyenneté de gauche et la mise en place d'un escalier extérieur d'évacuation en colimaçon accessible depuis les terrasses et balcons et la mise en place d'un escalier droit au rez-de-jardin permettant l'accès au jardin depuis la plateforme du rez-de-chaussée;
- La suppression de l'escalier intérieur et la mise en place d'un ascenseur (sans escalier intérieur de circulation) et le réaménagement intérieur de tous les étages :
  - Au sous-sol/rez-de-jardin : La création d'un accès aux caves et locaux communs (vélos etc) de l'immeuble via la façade latérale + la transformation de l'appartement 2 chambres en un appartement 1 chambre;
  - Au rez-de-chaussée : la suppression du petit commerce, le réaménagement de l'appartement 2 chambres existant et son agrandissement en façade latérale et la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension existante du rez-de-jardin;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : la réorganisation du logement 2 chambres existant et son agrandissement en façade latérale et la création d'un grand balcon débordant la profondeur existante;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : la création de cet étage supplémentaire afin d'y inscrire un appartement 1 chambre;

- La mise en conformité de la transformation du hangar provisoire en 3 emplacements couverts de stationnements en fond de parcelle;

- La demande de création d'un emplacement non couvert à côté du hangar;

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

- La densification de ce quartier ne peut se faire au détriment de logements pour familles, d'autant que l'immeuble bénéficie d'un jardin en contact avec le rez-de-jardin qui pourrait accueillir un bel appartement en duplex (avec le rez-de-chaussée) occupé par une famille;
- La suppression de l'escalier intérieur au profit de la mise en place d'un ascenseur (sans escalier interne) ne peut se faire au détriment de l'impact extérieur que provoque la mise en place de balcons/plateformes/paliers et escaliers de secours en intérieur d'ilot en façade arrière;

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

- en matière de programme :

- Le projet densifie l'immeuble et le transforme sans réellement y apporter de plus-value. En effet :
  - Au sous-sol/rez-de-jardin, l'appartement en contact avec le jardin qui pourrait accueillir une famille au sein de cet immeuble se retrouve avec une superficie inférieure à la situation d'origine et est transformé en un appartement 1 chambre peu qualitatif avec une chambre devant laquelle les cohabitants de l'immeuble doivent passer pour accéder au local vélo;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : Bien que le logement proposé présente des aménagements de qualités, le projet supprime la terrasse latérale rentrante et propose un balcon arrière accentuant encore la profondeur de bâtisse de ce bâtiment déjà anormalement profond;
- La suppression du commerce au rez-de-chaussée au profit de l'amélioration d'un logement dans ce tronçon de voirie non commercial peut s'envisager;

- en matière d'implantation et de gabarit :

- Le projet implante des balcons, des plateformes et des paliers en façade arrière et des escaliers de secours peu esthétiques et fortement impactant en intérieur d'ilôt;
- Il en va de même pour les pare-vues placés le long de la mitoyenneté de gauche fortement visibles depuis de nombreuses parcelles voisines (y compris celles implantées chaussée de Saint-Job vu la proximité de la parcelle avec l'angle de la rue Basse avec la chaussée de Saint-Job);

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

- L'immeuble et la parcelle ne possèdent pas d'emplacements de parcage en situation existante de droit;
- La création d'un nouveau logement augmente la problématique en terme de stationnement au sein de ce quartier déjà dense;

**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 pour l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :**

- La mise en conformité de l'exploitation d'un hangar provisoire (PU n°16-24166-1965-Hangar provisoire accessible aux archives et qui comprends des documents précis quant à l'enlèvement obligatoire dudit hangar) en garage 3 voitures ne peut s'envisager. En effet :
  - Le dossier aux archives contient l'engagement du demandeur d'origine en date du 19/08/1965 qui précise que « celui-ci prends acte que cette autorisation n'est accordée qu'à titre précaire et que je m'engage pour moi, mes successeurs et ayants-droit, à enlever ledit hangar à la première réquisition de l'Administration... » et la création d'un emplacement supplémentaire extérieur jouxtant cette construction;
- Sa transformation en garage pour 3 voitures en fond de parcelle ne peut s'envisager car celui-ci imperméabilise une grande partie de la parcelle et provoque le va-et-vient de voitures le long de l'immeuble et de l'immeuble voisin de droite, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- La création d'un emplacement supplémentaire ne peut donc pas s'envisager;
- Il y a lieu de prévoir l'aménagement d'un jardin et de surface perméable en lieu et place de cet hangar afin de se conformer à la prescription en matière de qualité paysagère en intérieur d'ilot;

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

- L'extension au 2<sup>ème</sup> étage dépasse de 3,30m le profil du voisin mitoyen et se prolonge en mitoyenneté par la mise en place d'un pare-vue au 2<sup>ème</sup> étage de 2,50m de long et au 1<sup>er</sup> étage de 6,50m de long, soit une dérogation totale en profondeur de 9,30m au rez-de-chaussée;
- Les balcons dépassent le profil du voisin et s'implantent à 2,50m de la façade latérale de gauche;
- L'escalier extérieur en colimaçon s'implante le long de la mitoyenneté de gauche;
- L'extension au 2<sup>ème</sup> étage peut s'envisager. En effet celle-ci se fait dans le respect des gabarits environnants et ne dépasse que de 30cm le profil autorisé et ne portera pas préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines;
- Les pare-vues et les escaliers extérieurs sont trop impactant en intérieur d'îlot et ne peuvent s'envisager à l'arrière de ce bâtiment déjà anormalement profond;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :

- La nouvelle façade dépasse de 25cm la hauteur de la maison de droite la plus haute;
- Considérant la déclivité de la rue, il y a lieu de diminuer la hauteur de la façade afin que celle-ci présente une hauteur de corniche qui soit inférieure au niveau de la corniche de la maison de référence de droite et permette ainsi une meilleure liaison avec la maison mitoyenne de gauche nettement plus basse;
- Cela permettra également de diminuer l'impact du nouveau pignon du côté de la mitoyenneté de gauche fortement visible depuis l'espace public et les propriétés avoisinantes;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- L'extension dépasse largement (5m) le profil mitoyen le plus bas;

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

- La façade avant modifiée se veut dans l'esprit d'une façade néoclassique sans réellement y arriver.
- En effet, les impostes doivent présenter une plus grande hauteur afin de se conformer davantage à une division typique des maisons néoclassiques;

Considérant que, au vu de ce qui précède, la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Qu'un projet moins invasif et limitant le nombre et l'ampleur des dérogations, au programme adapté à la typologie de l'habitat environnant, plus respectueux du patrimoine architectural que représente la maison, et renonçant à l'incursion de véhicules en intérieur d'îlot au profit de la requalification de ses qualités paysagères pourrait éventuellement s'envisager ;

**Avis DÉFAVORABLE** 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 05/02/2020**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44822-2019 - Enquête n° 006/20**

**Demandeur : Madame Sophie Hawotte**

**Situation : Rue Groeselenberg 178**

**Objet : agrandir et transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité une situation de fait**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44822-2019 introduite le 01/08/2019 par Madame Sophie Hawotte et visant à agrandir et transformer une maison unifamiliale et mettre en conformité une situation de fait sur le bien sis rue Groeselenberg, 178;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la rehausse et la modification de la toiture dépassent le profil de toiture du bien mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/01/2020 au 21/01/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

01/08/2019 : dépôt de la demande;

16/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/01/2020 au 21/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier est fortement résidentiel et l'ensemble des maisons, dans ce tronçon de la rue présente majoritairement des gabarit R+1+T à versants;
- La maison d'habitation unifamiliale n°178 sur laquelle porte la demande est implantée en ordre continu et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Groeselenberg, face au site du Centre d'Étude et de Recherches Vétérinaires et Agrochimiques (CERVA);
- Cette maison sur laquelle porte la demande :
  - A été construite milieu des années 50 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-17200-1954;
  - Elle a été agrandie en façade arrière suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-20593-1959, avec une annexe à toiture plate, rendant le profil de construction de cette habitation disproportionnée;
  - L'ensemble des châssis a été changé par des menuiseries en PVC de teinte blanche avec modification des divisions, et ce sans l'obtention d'une demande de permis préalable;
  - Une terrasse a été construite en façade arrière, environ 1m plus haut que le niveau naturel du terrain;
- Historiquement les n°176 et 178 étaient connectés via les locaux de vies aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ainsi que via le sas du WC au rez-de-chaussée. Dans la situation de fait, les deux maisons ont été séparées;

- Le n°178 assure, de par son annexe en façade avant du côté gauche, la transition entre différents alignements, en effet les maisons situées à gauche sont bâties à l'alignement et les maisons situées à droite sont bâties en recul;
- Le plan de la situation existante de droit, se présente comme suit :
  - Rez-de-jardin : comporte des locaux techniques et des caves ainsi qu'une buanderie qui communique avec le jardin;
  - Rez-de-chaussée :
    - Le garage est situé dans l'annexe en façade avant et communique avec le hall d'entrée accessible via une zone de recul;
    - La salle-à-manger et la cuisine ne sont accessibles que pour le n°176;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - le hall distribue un salon pour le n°178 et un living pour les deux habitations;
    - une terrasse est accessible via le living. Cette dernière a été agrandie en situation existante de fait;
  - 2<sup>ème</sup> étage : chambres;
- La maison n°176, mitoyenne de gauche présente le même gabarit;
- La maison de droite n°180, est alignée en recul, elle est plus petite mais plus profonde. Elle présente de belles caractéristiques patrimoniales de par son jeu de toiture et en façade;
- Le jardin paysager, situé un niveau plus bas que la chaussée, est orienté au Nord;

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

- La rehausse de la toiture et modification de son dessin;
- L'isolation de la toiture;
- Le réaménagement du plan intérieur avec des modifications structurelles et non structurelles;
- Le remplacement de tous les châssis existant en situation de fait, par du PVC de teinte gris anthracite;
- La création d'une fenêtre de toit de type « VELUX »;
- La mise en conformité d'actes et travaux :
  - La construction d'une terrasse en façade arrière, située 1m plus haut que le jardin;
  - L'agrandissement de la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage;
  - La séparation des deux habitations sises aux n°176 et 178 ainsi que les modifications structurelles attenantes;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement de l'habitation existante ainsi que la mise en conformité d'une situation de fait;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
  - Rez-de-jardin : des locaux de cave, un WC et un atelier qui communique avec la terrasse;
  - Rez-de-chaussée :
    - Le garage est maintenu;
    - Depuis le hall d'entrée, un accès via quelques marches, vers une chambre d'ami qui comporte une salle-de-douche privative;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - L'escalier mène directement vers les espaces de séjour avec un espace cuisine et salle-à-manger, situé en façade avant et un séjour situé en façade arrière;
    - Une terrasse est accessible via le séjour;
    - Cette terrasse comporte une partie non accessible avec bac à plantes afin de diminuer les impacts de vues plongeantes sur le voisinage;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - Le hall mène à 3 chambres, un WC et une salle-de-bain;
  - Combles :
    - L'escalier donne sur une grande chambre avec salle-de-douche privative;

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

- en matière de programme :
  - le programme de maison unifamiliale est conservée;
  - l'agrandissement permet une meilleure redistribution des espaces suite à la fermeture des connections entre les deux maisons, en situation de fait;
  - de ce fait, cette petite habitation peut comporter plusieurs chambres tout en conservant des espaces de vie de belles dimensions;

- les nouveaux espaces créés répondent aux normes d'habitabilités décrites dans le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit rehaussé induit une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
  - la terrasse au rez-de-jardin, bien que plus haute que le niveau naturel du terrain respecte le Code civil en matière de servitude de vues;
  - la terrasse agrandie en situation de fait, au 1<sup>er</sup> étage, respecte également le Code civil en matière de servitude de vue et d'autant plus le recul projeté avec pose de bacs à plantes afin de réduire les impacts de potentielles vues plongeantes sur la parcelle du n°176;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle comporte 3 arbres, dont deux pommiers et un noyer;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation conserve un garage pour le parcage d'un véhicule;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le solde de la toiture plate est traitée en toiture végétalisée de type extensive;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le remplacement des châssis infractionnels (PVC blancs) devrait être prévu en bois ou en acier dans une teinte plus correspondante à la typologie de la façade, considérant que les menuiseries de tonalités claires participent à la composition des façades de cette époque, et ce dans un matériau plus pérenne, tel que le bois;
  - d'autant plus que pour conserver une harmonie au niveau de la façade, et considérant que la porte de garage ne peut être prévue en tonalité foncée, il y a lieu de privilégier une tonalité plus claire pour toutes les menuiseries de la façade avant;

**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 dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :**

- Considérant l'orientation (Nord) de la parcelle, la rehausse n'induit que peu d'impact sur le voisinage en terme de perte de luminosité;
- Considérant la forme hybride du profil de construction en situation de droit, la rehausse telle que prévue améliore l'intégration du bâti et permet l'aménagement d'espaces habitables supplémentaires, au sein d'une habitation de petite dimensions (46 m<sup>2</sup> supplémentaires);
- Considérant également que cette rehausse, ne modifie pas le gabarit, ni l'esthétique de la façade avant, la dérogation peut être envisagée;

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

- Prévoir le remplacement des menuiseries, en façade avant, par du bois ou de l'acier de teinte claire (blanc) et restituer les divisions de la situation de droit;
- Maintenir la porte de garage et la porte d'entrée en tonalité claire (blanc), cohérente avec les châssis des baies;

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 des menuiseries en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit conserver son caractère patrimonial et présenter une cohérence au niveau des typologies;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 05/02/2020**

**objet n° 05**

**Dossier 16-44911-2019 - Enquête n° 001/20**

**Demandeur : Madame Sophie Bibet**

**Situation : Rue du Doyenné 42-44**

**Objet : changer l'affectation et transformer un ensemble de deux bâtiments (ancien entrepôt / bureau / un logement) en un immeuble à appartements (avec partie atelier pour un des logements) comprenant également un espace indépendant pour y inscrire un bureau au rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44911-2019 introduite en date du 16/09/2019 par Madame Sophie Bibet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation et transformer un ensemble de deux bâtiments (ancien entrepôt / bureau / un logement) en un immeuble à appartements (avec partie atelier pour un des logements) comprenant également un espace indépendant pour y inscrire un bureau au rez-de-chaussée sur le bien sis Rue du Doyenné 42 - Rue du Doyenné 44;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilôt;
- application de l'article 126,§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "2° la toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës ", en ce que le projet prévoit un nouveau volume au 2<sup>ème</sup> étage qui nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/01/2020 au 15/01/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Pas de remarques si pas d'augmentation de volumes - il apparait que le jardin aurait été rehaussé de 1m et que le jardin de ce bien serait devenu commun avec le jardin de l'Usine;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/09/2019 : dépôt de la demande;

20/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/11/2019 : réception des compléments;

20/12/2019 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

07/01/2020 au 21/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant du logement et différentes entreprises,
- Le bâti est en ordre continu, implanté à l'alignement et dense,
- La rue est étroite et à sens unique,
- Les immeubles n°s 42 et 44 sur lesquels portent la demande faisait initialement partie d'un ensemble avec le n°40 : l'ensemble accueillait une entreprise (atelier, dépôt, réserves, bureau, archives et conciergerie);
- L'ensemble est fortement bâti en intérieur d'ilot et les locaux s'imbriquent d'une parcelle à l'autre;
- Depuis plus de 30 ans, les locaux de l'immeuble n°40 sont occupés en lieux partagés destinés aux artistes et ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la mise en conformité de ceux-ci en 2018,
- Il en résulte des servitudes de jour légales d'un bâtiment vers un autre à différents endroits;
- L'immeuble n°42 présente un gabarit R+1 (toiture plate) et ne présente pas d'ouvertures sur l'extérieur en partie arrière au rez-de-chaussée. En effet, la partie construite en fond de parcelle dans le prolongement du bâtiment n°42 a été annexé au projet voisin n°40;
- L'immeuble n°44 présente un gabarit R+1+toiture à la mansard et date probablement du début du siècle passé (façade néoclassique) et accueillait la conciergerie de l'entreprise au rez-de-chaussée et cette parcelle possède un jardin; Les châssis de cet immeuble ont été remplacés sans autorisation préalable;

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

- La transformation complète des bâtiments en vue d'y inscrire :
  - 3 logements répartis sur les deux parcelles dont un des logements comprend également 1 atelier et 1 logement kangourou;
  - 1 bureau pour profession libérale en façade avant du n° 44;
- La construction d'un étage en recul sur la toiture plate de l'immeuble n°42;
- Le remplacement des menuiseries par des châssis de teinte noir et gris;

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

- Le réaménagement de cet ensemble en logement en zone d'habitation est à encourager, mais ne peut se faire au détriment des qualités d'habitabilité des logements;

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

- en matière de programme :
  - Le projet prévoit d'implanter un bureau pour profession libérale au sein du n°44 côté façade avant, ce qui est une bonne initiative de par la configuration des lieux particuliers (profondeur de bâtisse et imbrications) et de par la volonté de maintenir une mixité le long de cette rue;
  - Le projet prévoit d'exploiter une partie de la surface construite au rez-de-chaussée en atelier lié à l'habitation située en intérieur d'ilot, ce qui est également envisageable au vu de la particularité des lieux;
  - Le projet prévoit d'implanter un appartement 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage des deux immeubles en partie avant, et s'articule avec la partie arrière au moyen d'un patio de faible profondeur, ce qui ne solutionne pas la gestion des vis-à-vis;
  - Le projet prévoit l'aménagement d'un appartement 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage des deux parcelles en partie avant, ce qui contribue à densifier le bâti déjà très conséquent en situation existante;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'extension prévue en toiture du n°42 s'implante en retrait et s'intègre entre deux bâtiment de gabarit supérieur;
  - Les constructions existantes sont maintenues dans leur ensemble, moyennant la création d'un petit patio, ce qui ne contribue pas à l'amélioration du contexte bâti en vue de l'aménagement des logements;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Suite à la réclamation reçue, il apparait que le niveau du jardin aurait été modifié vers l'arrière, accentuant les vis-à-vis envers les maisons du square à l'arrière, et que le jardin serait commun au 40 rue du Doyenné (l'Usine);

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet conserve l'emplacement de stationnement existant, mais celui-ci est envisagé à usage commun pour l'ensemble des unités d'habitation;
  - Le projet étant situé au centre de la commune et à proximité immédiate de transports en communs, le manque de places de stationnement au sein de l'immeuble pour les deux autres logements peut s'envisager;
  - Le projet prévoit un local vélo mais qui n'est accessible que via le garage, ce qui ne peut s'envisager. En effet, celui-ci doit être facilement accessible pour tous les occupants de l'immeuble;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L'appartement du rez-de-chaussée qui est celui qui possède la plus grande superficie et pouvant accueillir une famille possède l'accès au jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
  - L'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage en partie avant présente une terrasse en façade avant, ce qui participe à l'esthétique de la façade proposée et peut s'envisager. Néanmoins, le patio prévu en transition entre ce logement et la partie arrière est très peu profond, ce qui ne permet pas de garantir les qualités d'habitabilité mutuelles;
  - L'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage en partie avant nécessite une rehausse de gabarit qui accentue la densité bâtie vers l'arrière de l'immeuble, au détriment de l'apport d'éclairage naturel au sein du patio;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilôt :

- L'affectation de logement peut s'envisager à l'arrière des constructions, en complément de la mixité effective au sein des immeubles voisins ;
- Afin de garantir une intimité minimum entre les logements situés en partie avant des parcelles et le logement situé en intérieur d'ilôt, il y a lieu d'augmenter les surfaces des zones non bâties, voire de les prévoir en pleine terre;
- La configuration proposée ne permet pas d'implanter 4 (3+1) logements au sein de ce bâti existant, transformé et étendu. Il y a lieu de ne pas surdensifier la parcelle mais de la rendre davantage aérée;

En ce qui concerne la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "2° la toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës " :

- Le projet prévoit un nouveau volume au 2<sup>ème</sup> étage qui nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche et engendre une densification bâtie non souhaitable vers l'arrière. Cet espace pourrait être aménagé en terrasse pour le logement avant;

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

Qu'un projet alternatif réduisant le programme en matière de nombre de logements, améliorant leurs qualités d'habitabilité en limitant les vues mutuelles et en augmentant les espaces de transition non bâtis, en revoquant la localisation et la nomination des locaux communs permettant leur usage sans entrave, et en renonçant à la rehausse de l'immeuble à rue pourrait s'envisager.

**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 05/02/2020**  
**objet n°06**

**Dossier 16-44730-2019 - Enquête n°007/20**

**Demandeur : Monsieur Laurent VAN DAMME**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1296**

**Objet : transformer un restaurant en commerce (vente de vin), agrandir ce commerce en façade arrière et exploiter ce commerce au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment existant et réaménager les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en un logement**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44730-2019 introduite le 17/06/2019 par Monsieur Laurent Van Damme et visant à transformer un restaurant en commerce (vente de vin), agrandir ce commerce en façade arrière et exploiter ce commerce au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment existant et réaménager les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages en un logement sur le bien sis chaussée de Waterloo 1296;

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

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

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

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

**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 portant atteinte en intérieur d'îlot;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;
- application de la prescription particulière n°2.3 al.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de commerce au 1<sup>er</sup> étage hors liseré de noyau commercial;
- 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°11 – zone de recul aménagée en jardinet qui prescrit « § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions», en ce que le projet prévoit le stationnement de voitures en zone de recul;

**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 07/01/2020 au 21/01/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *crainte par rapport à l'extension de la surface commerciale vers une zone résidentielle (avenue Maréchal) + crainte nuisance terrasse 1<sup>er</sup> étage + érable pas dessiné au bon endroit / risque d'être abattu pour l'accès au garage + le garage n'est pas aussi large que ce qui est dessiné sur plan + dossier 16-38728-08 refusé en 2009;*

- *pétition : création d'un très grand espace commercial disproportionné sur 2 niveaux par rapport à la partie habitation + commerce au sein d'un environnement de villa + modification de façade trop foncée qui ne s'accorde pas avec l'environnement + perte de m2 de logement trop important + grande terrasse au 1<sup>er</sup> étage inadmissible, ainsi que celle au rdc (nuisances évidentes pour le voisinage) + problème de stationnement + dévalorisation des maisons voisines + demande de revenir à la situation légale de maison unifamiliale (plan de 1967);*
- *modifications d'aspects et d'affectations trop importantes + rappel l'établissement Van Hamme sis ch de Waterloo 1298 a dû limiter l'accès à ses activités commerciales uniquement sur la façade donnant sur la chaussée + risques de nuisances évident pour le voisinage de par l'implantation de « terrasses et d'espaces verts à vocation commerciale » qui induiraient des dégustations et évènements plutôt nocturnes;*

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

17/06/2019 : dépôt de la demande;

16/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/01/2020 au 21/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 10/05/2019 et joint à la demande;

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

- La parcelle forme le coin de la chaussée avec l'avenue Maréchal;
- Elle comprend une maison unifamiliale 4 façades dont le rez-de-chaussée est exploité en restaurant. Le permis d'urbanisme n°16-32414-1994 pour l'agrandissement du restaurant en témoigne ainsi que le Renseignement Urbanistique récent (n°2018/75);
- La parcelle comprend également un garage accessible depuis l'avenue Maréchal;
- Entre la maison et le garage s'implante un grand jardin arboré;
- La maison présente un gabarit R+2+toiture à versants et date du début du siècle passé. Initialement habillées de colombages, ses façades ont été progressivement lissées au fil des années sans autorisation;
- Les façades ont perdu toutes leurs caractéristiques et ces transformations esthétiques n'ont pas fait l'objet d'autorisation;
- Celle-ci est exploitée en situation existante de fait entièrement par un magasin et plus aucun logement n'y est aménagé;
- La maison sur le terrain mitoyen de gauche chaussée de Waterloo n°1294 accueille une grande maison unifamiliale et le bien situé sur le terrain mitoyen arrière avenue du Maréchal n°6 est également une maison unifamiliale;

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

- Le changement d'affectation du restaurant en un commerce (marchand de vin);
- L'extension en façade arrière au rez-de-chaussée du commerce;
- L'exploitation du commerce au 1<sup>er</sup> étage;
- L'aménagement de zone de stationnement en zone de recul;
- La modification des façades par :
  - l'ajout d'un bardage en façade avant pour marquer la nouvelle affectation;
  - la remise en peinture des colombage (en noir) uniquement en façade avant;
  - la mise en place de châssis de teinte noir;

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

- Le projet tente d'améliorer la situation existante :
  - en offrant un logement aux étages de cette belle demeure du début du siècle passé;
  - en proposant une réfection des façades davantage conforme à la situation d'origine;

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

- en matière de programme :
  - Le projet propose la transformation d'un restaurant (Horeca) en commerce (magasin de vin) et son extension tant au rez-de-chaussée qu'au 1<sup>er</sup> étage;
  - Il y a lieu de préciser que cette activité peut s'envisager uniquement en journée pendant les horaires classiques lié à une activité commerciale et que des activités de type événementielles ne peuvent pas s'envisager et ne font pas partie de la présente demande;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet propose une extension en façade arrière au niveau du soubassement dont la profondeur n'est pas excessive au regards des profondeurs des propriétés avoisinantes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le jardin conserve une belle superficie perméable;

- Le projet ne prévoit pas d'abattages d'arbres. La vue du ciel (Brugis) n'indique pas d'arbres à proximité immédiate de la nouvelle extension;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet tel que dessiné, conserve la garage en fond de parcelle accessible depuis l'avenue Maréchal;
  - Les places de stationnement prévues en zone de recul ne sont par contre pas autorisées;
  - La zone commerciale du Fort-Jaco se situant à proximité immédiate, les emplacements publics sont suffisants pour accueillir les acheteurs de vin en journée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le projet ne renseigne pas les enseignes prévues. Il y a lieu de se conformer au Règlement Communal en la matière;

**Considérant qu'au regardes différents motifs 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 n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'ilot :**

- Les terrasses prévues en façade arrière tant au rez-de-chaussée qu'au 1<sup>er</sup> étage ne peuvent pas s'envisager. En effet, la dégustation éventuelle de vin ne peut pas se faire en intérieur d'ilot à proximité immédiate d'habitation unifamiliale;
- Celles-ci risquent d'engendrer trop de nuisances pour les maisons à proximité immédiates;
- La dernière situation de droit mentionnait déjà dans ses conditions que la surface commerciale ne pouvait être en contact avec les espaces extérieurs du jardin hormis pour la stricte issue de secours;
- Dès lors il y a lieu de renoncer à tout espace extérieur exploité à des fins commerciales et maintenir les espaces de jardin à l'usage privatif des logements;
- Le projet pourrait prévoir la plantation de davantage d'arbres à hautes tiges au sein de la parcelle afin d'améliorer les qualités paysagères de celle-ci;
- Considérant également que l'extension arrière, vers le jardin, n'est pas acceptable, en raison d'une imperméabilisation excessive, d'une augmentation de l'occupation au sol et considérant que l'extension de la surface commerciale sur le niveau inférieur est suffisante, il y a lieu de renoncer à toute extension du gabarit;

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement :**

- Considérant que l'utilisation commerciale du 1<sup>er</sup> étage constitue une situation de droit, et que l'extension se fait sur l'espace du rez-de-chaussée / sous-sol, initialement encore dévolu partiellement à la fonction d'habitation des étages, la prescription 0.12 rentre en ligne de compte;
- Cette extension du commerce sur le rez-de-chaussée peut s'envisager, en effet, la prescription 0.12 autorise la suppression/modification d'un logement à l'alinéa 9° qui précise que cela est possible « à la condition de permettre, hors liseré de noyau commercial, la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet »;
- Le projet propose donc de s'étendre mais restitue du logement, qui avait été supprimé en situation de fait, au sein de cet ensemble aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages;

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la prescription particulière n°2.3, al.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de commerce au 1<sup>er</sup> étage hors liseré de noyau commercial :**

- Les conditions locales permettent l'agrandissement du commerce :
  - En effet, le bien s'inscrit le long de la chaussée de Waterloo, voirie principalement à vocation commerciale;
  - Le bien s'inscrit à proximité immédiate du quartier commercial du « Fort-Jaco » et est transformé depuis plus de 60 ans en commerce/restaurant;
- La superficie de plancher affectée au commerce ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150m<sup>2</sup> :
  - Le rez-de-chaussée projeté comprend 105m<sup>2</sup> de commerce et le 1<sup>er</sup> étage comptabilise 89m<sup>2</sup>, soit un total de 194m<sup>2</sup>;
- Cette superficie peut être portée à 300m<sup>2</sup> à 2 conditions qui sont rencontrées :
  - L'augmentation de la superficie du commerce est nécessaire pour des raisons économiques et afin de répondre au bon fonctionnement du commerce souhaité;
  - Les conditions locales le permettent tout en ne portant pas atteinte au logement réhabilité au sein de cet immeuble;

○ Cependant afin de répondre à ces dispositions du PRAS, il y a lieu de renoncer à toute activité de type événementielle de nuit, afin de rester conforme à une zone d'habitation à prédominance résidentielle ;  
En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogation au Titre I - article n°11 – zone de recul aménagée en jardinet :

- La zone de recul doit être modifiée et la place de stationnement dessinée supprimées;
- La zone de recul doit être végétalisée et se conformer aux prescrits en la matière;

**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 propose à la façade avant de retrouver son aspect d'origine à colombage, ce qui est une démarche à encourager et il a lieu d'étendre cette restitution au niveau de l'ensemble des façades et dans une tonalité proche de la situation existante, à savoir, en teinte brune;
- La nouvelle petite extension et l'habillage contemporain proposé en façade avant marquent volontairement la différence d'époque, la présence d'un commerce au sein de cet immeuble et l'accès à ce commerce;
- Cependant la tonalité noire prévue, ne se marie pas avec la volonté de restituer les colombages et doit être prévue dans une tonalité significativement plus claire;
- Dès lors, le remplacement des châssis par des châssis de teinte noir tel que prévu, ne s'accorde pas à l'ensemble tel qu'il doit être restitué;
- Les briques existantes de l'habitation, doivent également être remise à nu afin de rendre aux façades les jeux chromatiques d'origine;

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

- Proposer une restauration des caractéristiques d'origine de la maison existante :
  - restituer les colombages en teinte brune sur l'ensemble des façades,
  - restituer des menuiseries avec une typologie d'origine et dans un matériau pérenne tel que le bois et dans des tonalités cohérentes avec la typologie;
  - restaurer la brique naturelle, via la suppression de la peinture blanche;
- Proposer une teinte claire au niveau du nouveau bardage à prévoir au niveau des extensions;
- Supprimer les terrasses prévues en contact avec le magasin tant au rez-de-chaussée qu'au 1<sup>er</sup> étage afin d'éviter toutes nuisances potentielles en intérieurs d'ilot;
- Supprimer toutes les extensions de gabarit et de ce fait la terrasse arrière ;
- Supprimer les zones de stationnement en zone de recul et proposer l'aménagement paysager cohérent avec l'ensemble de la parcelle;
- Prévoir la plantation d'arbres à hautes tiges au sein de la propriété afin d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'ilot;
- Présenter un plan des enseignes qui se conforme au règlement communal en matière d'enseignes ;

Considérant que ces modifications sont substantielles et telles que l'article 191 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure devra, le cas échéant, après l'introduction de plans modifiés, être reprise au stade de l'enquête publique;

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

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 05/02/2020**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44942-2019 - Enquête n° 003/20**

**Demandeur : Monsieur et Madame MORSSLI - Houda MANDOUR**

**Situation : Dieweg 296**

**Objet : transformer et étendre en façade latérale et en toiture, une maison d'habitation unifamiliale jumelée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44942-2019 introduite, en date du 10/10/2019 par Monsieur et Madame Morssli - Houda Mandour;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre en façade latérale et en toiture, une maison d'habitation unifamiliale jumelée sur le bien sis Dieweg 296;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de la Maison Grégoire - sise au n° 292 Dieweg - Arrêté de classement du 22/12/2010;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications 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 126,§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - toiture - largeur de lucarnes;

motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci));

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/01/2020 au 21/01/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le projet va dénaturer la typologie des maisons jumelées;*
- *la lucarne proposée est très impactante du côté de l'avenue Circulaire et du bien classé voisin;*
- *la terrasse arrière engendrera un impact (perte d'intimité) pour la maison mitoyenne et pour les constructions voisines;*
- *l'intervention proposée en façade latérale est imposante et disproportionnée;*
- *l'étude volumétrique minimise l'impact des interventions sur l'aspect des maisons jumelées, mais également vers le domaine public, et les constructions voisines;*
- *le projet accentue les vis-à-vis liés aux implantations particulières des constructions;*
- *le bien est situé dans le périmètre de protection de la maison Grégoire-Lagasse, située au 292 Dieweg, et patrimoine classé depuis 1982. Il s'indique de solliciter l'avis de la CRMS et de proposer des interventions respectueuses envers ce bien classé;*
- *la maison est située à un endroit stratégique dans les perspectives du carrefour et les impacts générés par les interventions sont donc très importants;*
- *l'environnement proche compte plusieurs maisons de style « Art Déco » qu'il s'indique de préserver;*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

10/10/2019 : dépôt de la demande;

25/11/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/11/2019: réception des compléments;

07/11/2019 +1j (23/12/2019) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

30/12/2019 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure, à savoir la CRMS;

07/01/2020 au 21/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis défavorable de la CRMS sollicité en date du 30/12/2019 et émis le 15/01/2020;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par des maisons implantées en ordre ouvert, le long du Dieweg et à proximité du carrefour formé avec l'avenue Circulaire;
- Le bien faisant l'objet de la demande est composé par une maison jumelée, et située dans le périmètre de protection de la maison classée « Grégoire », œuvre de l'architecte Henry van de Velde;
- L'habitation visée par la demande de permis d'urbanisme constitue le lot de droite de l'immeuble, présentant un pignon rez + 2 étages à rue et un important versant de toiture vers le jardin latéral;
- La parcelle est densément bâtie et les espaces de jardins sont plutôt de l'ordre du résiduel. Elle est également entourée par d'autres constructions voisines, ce qui confère à l'ensemble d'importants vis-à-vis;

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

- Transformer et agrandir la maison en optant pour une rehausse de façade et de toiture en partie latérale et en aménageant un balcon en façade arrière dans le prolongement de la cuisine;

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

- Le projet opte notamment pour le réaménagement des espaces sous combles, en offrant 3 grandes chambres à coucher, ainsi qu'une salle de bain et un dressing familial adaptés;
- Le projet rassemble les espaces de vie eu 1er étage, alors que la cuisine et la salle à manger étaient localisés de façon distincte au rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :
  - le logement unifamilial est conservé et agrandi, en lui offrant de meilleures qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le bien dispose d'une entrée latérale et d'un gabarit réduit. La volumétrie est fortement agrandie an partie latérale de droite afin de permettre le réaménagement des espaces sous combles. Cette option modifie fortement la lisibilité de la volumétrie d'origine, au détriment de l'environnement construit de cette maison jumelée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le bien dispose d'un jardin latérale et arrière, lesquels sont maintenus dans leurs qualités paysagères;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le bien dispose d'un gabarit privatif au rez;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les dispositifs mis en place sont conservés et les modifications des superficies bâties et sol sont modifiées de manière très peu significatives;

**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 générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet, et notamment l'intervention au niveau de la façade latérale de droite, provoque un impact important envers les constructions voisines notamment en ce qui concerne la volumétrie et les vues;
- 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 rompt la typologie des maisons jumelées de manière inadéquate et ne s'inscrit pas dans le cadre bâti cohérent patrimonial;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - Le projet se présente comme une solution hybride entre une rehausse de façade et la création d'une double lucarne, ce qui ne permet pas de conserver la lisibilité et la hiérarchie des volumétries existantes;

**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 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - Le projet s'inscrit dans une approche contemporaine tendant à dénaturer la simplicité de l'architecture primitive de la double maison jumelée qui se distingue par une architecture sobre, cohérente et parfaitement symétrique, et caractérise l'environnement immédiat de la maison « Grégoire »;
  - L'extension est proposée sur la façade latérale de droite et ne fait donc pas directement face à la maison « Grégoire », certes. Mais elle ouvre aussi la voie à une demande similaire sur la façade latérale gauche, ce qui serait encore moins acceptable dans l'environnement de la maison classée;

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