

Séance du 25 novembre 2020 / Zitting van 25 november 2020

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 266/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.454-2017 (art.177)  
Situation : Avenue Montjoie 93-97  
Demandeur : Institut Marie Immaculée Montjoie asbl – M. Alain De Brauwere  
(Démolir et reconstruire un bâtiment scolaire primaire en intérieur d'îlot)
- 2) 265/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.329-2020  
Situation : Avenue des Statuaires 44  
Demandeur : STATUAIRES SA - Monsieur Stéphane Benaym  
(Démolir une villa uni-familiale dont la période de construction date du début des années 1900, abattre 6 arbres à haute tige, et construire deux villas à appartements comprenant 14 logements)
- 3) 268/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.134-2020  
Situation : Chaussée d'Alseberg 633-635  
Demandeur : Monsieur Pascal MELSENS  
(Démolir un commerce et garage avec atelier et construire trois immeubles, l'un à front de voirie, les deux autres en intérieurs d'îlot et comportant au total un commerce, deux habitations uni-familiales et quatre appartements)
- 4) 262/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.170-2020  
Situation : Avenue Hamoir 25V  
Demandeur : Monsieur Charles-Antoine BODSON  
(Rénover une villa existante et aménager une terrasse couverte sur pilotis)
- 5) 269/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.392-2020  
Situation : Rue Colonel Chaltin 25  
Demandeur : RISTORIT SA – Monsieur Frédéric Dawans  
(Mettre en conformité la suppression d'un garage et d'une chambre au niveau du sous-sol et du remplacement des menuiseries en bois par du PVC de teinte blanche, rénover et modifier l'ensemble des appartements, aménager un local de profession libérale au sous-sol et le rendre accessoire au logement du rez-de-chaussée et créer une nouvelle unité de logement dans les combles)
- 6) 264/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.014-2019  
Situation : Avenue de Foestraets 33A  
Demandeur : LIVING DEVELOPMENT SPRL - Monsieur Patrick Orrego  
(Démolir une maison uni-familiale dont la période de construction date de 1946 et construire 2 immeubles de 3 unités d'habitation chacun)
- 7) 267/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.362-2020  
Situation : Rue du Merlo 133  
Demandeur : Monsieur Yvan GUERRIN  
(Rehausser la toiture afin d'isoler, aménager les combles, agrandir les lucarnes, créer une nouvelle lucarne en façade arrière et mettre en conformité la construction d'une véranda et modifications au niveau de façades et des abords)
- 8) 263/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.381-2020  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1064  
Demandeur : Monsieur Samo FERMAN  
(Diviser une maison uni-familiale en deux duplex, créer une lucarne en façade arrière et agrandir une lucarne existante en façade avant)

- Divers/Allerlei :

---

Avis reportés des CC du 23/09/2020 et du 18/11/2020 - Uniquement pour avis de la CC :

9) 204/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.625-2019

Situation : Avenue Léo Errera 34

Demandeur : Monsieur Marcel HERZFELD

(Mettre en conformité la division de la maison uni-familiale en 4 unités de logements)

10) 195/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.845-2019

Situation : Rue De Broyer 34

Demandeur : Madame Barbara SAFFA-JANSSENS

(Diviser une maison uni-familiale en 3 unités et agrandir le rez-de-chaussée)

11) 256/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.341-2020

Situation : Avenue Dolez 231-235

Demandeur : Monsieur et Madame Diego FORMATO et Aurélie CRESTIN

(Démolir des annexes sur les parcelles du n°231 et du n°235 et reconstruire un volume d'annexe sur la parcelle du n°231, en intérieur d'îlot pour un cabinet de logopédie et un garage pour deux véhicules)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 25/11/2020**  
**objet n°01**

**Dossier 16-43454-2017 - Enquête n°266/20**

**Demandeur : A.S.B.L. Institut Marie Immaculée Montjoie c/o Monsieur Alain De Brauwere**

**Situation : Avenue Montjoie 93 - 97**

**Objet : Démolir et reconstruire un bâtiment scolaire primaire en intérieur d'îlot**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43454-2017 introduite le 19/09/2016 par la A.S.B.L. Institut Marie Immaculée Montjoie c/o Monsieur Alain De Brauwere et visant à démolir et reconstruire un bâtiment scolaire primaire en intérieur d'îlot sur le bien sis avenue Montjoie 93 - 97;

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

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - o Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;
  - o Prescription générale 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques
- Application de l'article 147 du CoBAT :
  - o Demande soumise à rapport d'incidences : création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements;
- Application de l'art. 153 §2 du COBAT : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme
  - o Titre I : Caractéristique des constructions
    - Art. 7 : implantation - constructions isolées qui prescrit : « la construction est implantée à une distance appropriée des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins »;
    - Art. 8 : Hauteur - constructions isolées qui prescrit : « la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain »;

Vu l'avis SIAMU du 09/05/2018 (réf. C.1989.1638/14/BS/dd);

Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 23/05/2017 (décision n°1120) demandant la mise en place d'une couverture radioélectrique interne ASTRID;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/12/2019 au 14/01/2020 inclus, enquête qui a dû être annulée pour erreur de procédure;

Considérant que, dès lors, la demande a de nouveau été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/10/2020 au 09/11/2020;

Vu le nombre, la teneur des réclamations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o Pétition en ligne signée par 171 personnes dont 40 personnes ont émis des remarques :
  - *Projet rempli d'incohérences;*
  - *Grave atteinte à l'intérieur d'îlot de verdure et à la quiétude des riverains;*
  - *Abattage de dizaines d'arbres sans garantie de remplacement des arbres abattus;*
  - *Hauteur, emprise au sol et volume du nouveau bâtiment trop important;*
  - *Proposition d'implanter le nouveau projet à rue plutôt qu'en intérieur d'îlot;*
  - *Nuisances liées au bruit et à la fréquentation de l'établissement; projet démesuré et insensé; construire à rue;*
  - *Pas de prise en compte des remarques précédentes;*
  - *Mise à mal de l'équilibre urbanistique du quartier; perturbation lourde de l'équilibre de l'écosystème naturel de ce grand îlot urbain; nuisances visuelles et sonores;*

- *D'autres options, à front de rue, sont envisageables;*
- *Perte d'intimité liée aux grandes baies vitrées projetées;*
- *Projet démesuré et perte énorme de verdure;*
- *Perte du côté résidentiel du quartier;*
- *Nuisance de vue;*
- *Défiguration du quartier de mon enfance;*
- *Préservation d'un cadre de vie privilégiant les îlots de verdure;*
- *Projet anti-environnemental;*
- *Dévalorisation énorme de l'habitat;*
- Pétition manuscrite signée par 135 personnes :
  - *Existence d'alternatives qui permettraient de préserver l'intérieur d'îlot : implantation à front de rue, rénovation de bâtiments existants sur le site, il n'est pas essentiel que les locaux administratifs et la direction soient relocalisés dans le nouveau bâtiment;*
  - *Dimensions et emprise disproportionnées ce qui entrainera des nuisances en terme d'ensoleillement, de vues, de perte d'intimité vis-à-vis des parcelles à l'arrière sur l'avenue Winston Churchill;*
  - *Atteinte à l'intérieur d'îlot et abattage d'une dizaine d'arbres dont de grands cèdres sans garantie du remplacement des arbres;*
  - *Atteinte aux caractéristiques urbanistiques environnantes;*
- Réclamation d'un cabinet d'avocats représentant 11 personnes :
  - *Historique des projets antérieurs;*
  - *Lacunes du dossier de demande de permis d'urbanisme : objet de la demande, solution concernant la mobilité, absence d'étude d'ensoleillement, emplacement des arbres à haute tige, aménagement paysager, solutions de substitution étudiées par le demandeur;*
  - *Irrecevabilité des diverses dérogations tant au RRU qu'au PRAS;*
  - *Opportunité du projet;*
  - *Projet à refuser;*
- Réclamation à titre individuel :
  - *Impossibilité d'avoir accès aux documents de l'enquête sur internet;*
- Les réclamations et pétitions envoyées lors de la première enquête publique annulée ont été versées au dossier pour information;
- Plusieurs lettres de soutien et une pétition des enseignants sont arrivées hors délai et ne peuvent être prises en compte;

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

19/09/2016 : dépôt de la demande;

23/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/10/2020 au 09/11/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Considérant que le site est intégré dans un intérieur d'îlot dans un contexte résidentiel;

Considérant que la parcelle se développe sur 8.025 m<sup>2</sup> et qu'elle comprend plusieurs bâtiments appartenant à l'Institut Marie Immaculée ASBL;

Considérant que la parcelle accueille :

- Un bâtiment principal en brique à front de voirie - école secondaire - qui a été mis sur la liste de sauvegarde par décret du gouvernement de la Région Bruxelloise en date du 22/01/1998;
- Des locaux préfabriqués en bois en intérieur d'îlot – école primaire, implantés à proximité immédiate des limites de parcelle arrière et latérale gauche;

Considérant que l'école est composée de trois cours de récréation (primaire, secondaire et maternelle) qui se répartissent sur différents niveaux en intérieur d'îlot; d'une cour haute (cour primaire) et de deux cours basses (maternelle et secondaire; que l'avenue Montjoie est en pente, qu'elle permet de desservir les cours primaire et maternelle à leurs niveaux respectifs;

Considérant que le rapport sanitaire effectué par la BDU-BSO-MNS précise qu'il n'y a pas d'arbres repris à l'inventaire des arbres remarquables; que néanmoins, il est à noter que l'ensemble des arbres situés à front de voirie forme un ensemble paysager et esthétique cohérent pour la rue et l'école à préserver et entretenir;

Considérant que le site appartient à un contexte tout à fait urbanisé; que cependant, il fait partie d'un îlot particulièrement vert;

Considérant que l'accès au site se fait par l'avenue Montjoie (rue à double sens de 2x1 bande bordée de places de parking); qu'un « kiss and ride » existe en voirie devant le site;

Considérant que la parcelle sur laquelle se situe la demande a fait l'objet de deux permis d'urbanisme dans les années 90, à savoir :

- 16-32159-1993 : REFUS – démolition et reconstruction d'une école précisant :
  - « ... Considérant qu'un aménagement composé de bâtiments et cours et portant une atteinte moins importante à l'intérieur de l'îlot et aux propriétés voisines est souhaitable... »;
  - « ... Considérant que le projet ne peut être accepté tel quel pour son impact sur l'intérieur de l'îlot... »;
- 16-32728-1195 : Démol. Partielle des bâtiments existants + constr. D'un bâtiment scolaire pour lequel la commission de concertation avait émis un avis favorable aux conditions suivantes :
  - « ... qu'il y a lieu de renforcer le couvert végétal de l'intérieur de l'îlot afin de présenter un minimum de surfaces imperméables et minérales et réduire les quantités d'eaux de pluies envoyées dans le réseau d'égouts publics en cas de gros orage + accentuer le caractère vert de l'intérieur d'îlot en prévoyant notamment la plantation d'arbres à hautes tiges + favoriser l'insertion du projet dans le paysage vert de l'intérieur de l'îlot... »;

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

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à la démolition des pavillons primaires (R+1 comprenant des classes primaires et des sanitaires), de la villa (R+1+T, comprenant des classes secondaires), ainsi que de bâtiments périphériques (bâtiments « George » et « IRSA ») et à leur remplacement par un nouveau bâtiment en fond de terrain construit à l'emplacement des pavillons primaires et de la villa;

Historique de la demande :

Considérant que le projet initial introduit le 15/07/2016 prévoyait également la démolition de la chapelle; Considérant que cette demande de permis unique a reçu un avis défavorable de la Commission de Concertation en date du 28/06/2017, ainsi que du Collège communal en date du 06/07/2017;

Considérant que suite à ces avis défavorables, une version modifiée du projet a été introduite le 16/05/2018;

Considérant que la CRMS a à nouveau remis un avis défavorable concernant ce projet modifié en date du 25/04/2019;

Considérant que le demandeur a introduit une deuxième version modifiée du projet en date du 27/08/2019 suivant l'article 177/1 du CoBAT;

Considérant que cette version modifiée du projet ne prévoit plus la démolition de la chapelle, ce qui rencontre la volonté de la CRMS de voir conservé cet édifice détenant de réelles valeurs patrimoniales et urbanistiques;

Considérant que c'est cette version des plans qui est analysée aujourd'hui;

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

Considérant que les pavillons des primaires ont subi les effets du temps; que cette structure préfabriquée en bois n'est plus capable d'assurer sa fonction; que ce bâtiment est devenu vétuste et n'est plus aux normes actuelles, que ce soit en matière de sécurité pour ses occupants, en matière environnementale (mauvaise performance énergétique en hiver, surchauffe en été) ou fonctionnelle (acoustique, ventilation,...);

Considérant d'autre part que les besoins d'une école évoluent au fil des années; que l'école désire se doter d'équipements permettant d'accueillir et d'éduquer les enfants dans de bonnes conditions, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui et qu'il convient d'y remédier;

Considérant que l'école a essentiellement besoin de locaux de cours plus grands et plus nombreux, d'un réfectoire / salle polyvalente, de deux salles de gymnastiques, de sanitaires, de bureaux pour la direction et l'administration, des locaux techniques et de services connexes;

Considérant que la demande propose le programme suivant :

- Démolir le bâtiment des primaires vétuste de gabarit R+1, de la « Villa », du bâtiment « IRSA » et du bâtiment « George » en intérieur d'îlot;
- Construire un immeuble de gabarit R+2 en lieu et place du bâtiment démoli et comprenant deux étages en sous-sol du côté de la cour basse;

- Redéfinir les manières de circuler au sein du site en créant un nouvel accès pompier sur l'avenue Montjoie afin de mettre aux normes le site. Les deux espaces de récréation seront séparés entre primaires et secondaires;
- L'abattage d'arbres;

Considérant que le souhait d'améliorer la situation actuelle du bâti sur le site et notamment de démolir les bâtiments les plus récents insalubres qui présentent une disparité dans leur échelle, volumétrie, esthétique, architecture et implantation est à encourager;

Considérant que le projet modifié diminue fortement son emprise au sol ainsi que le total de superficie de plancher de tous les niveaux par rapport au projet initial en ce qu'il a été fortement compacté et que le projet tire parti de la déclivité du terrain (cours basse et haute) afin de réduire l'impact au sol;

Considérant que le bâtiment proposé est maintenant plus compact en ce que sa longueur a été réduite de 81,41 m à 58,80 m; qu'afin de maintenir les surfaces plancher requises, le bâtiment projeté comprend désormais des niveaux en sous-sol; le bâtiment projeté comprend dès lors 5 niveaux dont 2 en sous-sol;

Considérant que le total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors sol passe de 5.911 m<sup>2</sup> à 7.712 m<sup>2</sup> (au lieu de 8.809 m<sup>2</sup>) soit une augmentation de 1.800 m<sup>2</sup> (au lieu de ± 3000 m<sup>2</sup>); que le P/S passe de 0,74 à 0,96 (au lieu de 1,10); que l'emprise de la construction passe de 2.408 m<sup>2</sup> à 2.842 m<sup>2</sup> (au lieu de 3.119 m<sup>2</sup>) soit une augmentation de ± 450 m<sup>2</sup> (au lieu de 700 m<sup>2</sup> précédemment); que le taux d'emprise passe donc de 0,30 à 0,35 (au lieu de 0,39); que la superficie imperméable passe de 6.092 m<sup>2</sup> à 5.017 m<sup>2</sup> (au lieu de 6.656 m<sup>2</sup> dans le projet initial) soit une diminution de plus de 1.000 m<sup>2</sup>, ce qui fait passer le taux d'imperméabilisation de 0,76 à 0,62 (au lieu de 0,83 précédemment), ce qui est une nette amélioration;

Considérant cependant que le projet propose un immeuble qui augmente d'un étage complet la hauteur du bâti par rapport à la situation existante et que ceci n'améliore pas la situation en fond de parcelle, et notamment pour les riverains immédiats côté Gossart, implantés en contrebas de la parcelle de l'école;

Considérant que le recul du nouveau bâtiment par rapport aux limites parcellaires voisines de minimum 3 m n'est pas suffisant, compte tenu de la hauteur du nouveau bâtiment et du dénivelé qui existe avec les propriétés voisines;

Considérant que la nouvelle version du projet propose de renforcer la masse végétale existante par l'implantation d'arbres entre le nouveau bâtiment et les parcelles voisines;

Considérant que les reculs proposés ne sont pas suffisants pour garantir la pérennité des arbres présents sur les parcelles voisines et ne permettent pas d'implanter des arbres à haute tige à 2 m des limites;

Considérant également que ces espaces deviennent des espaces résiduels de piètre qualité entre le nouveau bâtiment et les limites voisines et qu'il convient d'améliorer significativement les qualités paysagères du site dans sa globalité afin de rencontrer la prescription générale 0.2 du PRAS qui demande la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de la superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m<sup>2</sup> de superficie au sol chacun;

Considérant donc qu'il est opportun de créer plus de pleine terre et d'aménagements paysagers de qualité au sein du projet;

Considérant que la démolition des trois autres bâtiments annexes (Villa, IRSA, George) permet de libérer l'espace autour de la chapelle existante, ce qui contribue à la mettre en valeur;

Considérant que la démolition du bâtiment IRSA permet la création d'un nouvel accès pompiers;

Considérant que la CRMS n'est pas favorable à la proposition d'entamer la partie du mur de clôture à hauteur du pavillon IRSA, démolit et remplace par une nouvelle porte grillagée avec accès SIAMU et qu'elle demande d'intégrer, dans la mesure du possible, l'accès SIAMU dans le mur existant tout en récupérant un maximum d'éléments d'origine, tout en insistant sur une mise en œuvre soignée à la hauteur de la valeur patrimoniale du bâtiment protégé;

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

**Considérant 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) :**

- o Le projet modifié n'envisage pas assez significativement l'amélioration des qualités végétales et paysagères à l'intérieur de l'îlot et devrait favoriser la création de plus de surfaces de pleine terre;
- o Le projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres situés entre le bâtiment existant et la cour des secondaires ainsi que la suppression du grand cèdre situé entre le nouveau bâtiment et la cour Est;
- o Le projet prévoit la replantation d'arbres entre les limites parcellaires voisines et le nouveau bâtiment mais cette replantation devrait être plus significative et intégrée dans un plan paysager plus global afin de compenser généreusement l'abattage des arbres existants, nécessaire à la réalisation du projet;

- La majorité des sols sont recouverts de béton ou de gravier, une perméabilisation des sols devrait être plus largement étudiée et intégrée au projet;
- Les toitures plates seront traitées en toitures vertes mais cela ne peut être assimilé à de la pleine terre;
- Il y a donc lieu de réétudier le projet du point de vue des aménagements paysagers afin d'intégrer le nouveau bâtiment de façon harmonieuse au sein de l'îlot vert, de favoriser la diversité de la faune et de la flore et d'améliorer le cadre de vie des enfants qui fréquentent l'école, ainsi que de l'ensemble des habitants de l'îlot;
- Il est envisageable également d'aménager les espaces extérieurs en fonction d'un éventuel projet pédagogique (potager géré par les enfants ? zones de jeux perméables ? aménagement d'une pièce d'eau naturelle ?);

Considérant le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 8.4 du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) :

- Cet îlot est majoritairement résidentiel;
- La présence de cette école au sein de cet îlot implique forcément une disparité de gabarit et de typologie entre cet équipement de service public et les maisons ou immeubles à appartements destinés à l'habitation;
- Il n'est pas possible d'exiger d'une école qu'elle adopte les codes du logement;
- Cependant, même s'il semble justifié qu'une école adopte une typologie différente du reste de l'îlot, il est indéniable que le projet proposé ne s'accorde pas au cadre urbain environnant, tant par sa hauteur excessive côté Gossart que par sa proximité avec les parcelles voisines;

Considérant le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :

- Le nouveau projet propose une distance de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires voisines ce qui n'est pas suffisant si l'on prend en considération l'impact du bâtiment R+2 sur les parcelles voisines qui sont en contrebas d'un étage, notamment côté rue Ernest Gossart;
- En effet, l'impact visuel et l'impression d'écrasement seront manifestement plus problématiques pour ces riverains côté Gossart, étant donné la présence de boxes de garage et la grande distance qui sépare le projet de l'arrière des maisons côté Winston Churchill;
- L'implantation de ce nouveau bâtiment qui comprend un niveau de plus que le bâtiment existant au même endroit que le bâtiment existant ne peut s'envisager, au vu des nuisances engendrées sur les parcelles côté rue Ernest Gossart;

Considérant le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :

- La hauteur de la nouvelle construction augmente significativement les potentielles nuisances pour les parcelles voisines côté rue Ernest Gossart;
- Le recul proposé de ce côté n'est pas suffisant pour diminuer l'impression d'écrasement que le nouveau bâtiment va provoquer depuis les jardins en contrebas côté Gossart ainsi que sur les arbres voisins;
- Il y a donc lieu de diminuer la hauteur du bâtiment en supprimant la moitié du dernier étage côté Gossart tout en augmentant les reculs par rapport aux limites arrière et latérale gauche afin de garantir une implantation hors de l'emprise de la couronne des arbres présents sur les parcelles voisines et planter de nouveaux arbres à 2 m des limites;

Considérant le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :

- Impact sur la mobilité du quartier :
  - L'augmentation de la population scolaire, tant du nombre d'élèves que du nombre de professeurs, est un indice de la bonne santé d'un établissement scolaire;
  - Il n'y a pas d'augmentation du nombre d'élèves de primaire. Ce sont eux que les parents viennent essentiellement déposer en voiture. L'école primaire dispose d'emplacements « Kiss & Drive » pour la dépose/reprise des enfants le matin et le soir, de même qu'un emplacement réservé aux bus;
  - L'augmentation du nombre d'élèves concerne les classes secondaires. Ces élèves, plus grands et donc plus autonomes, ont tendance à emprunter les transports en commun ou à utiliser les moyens de transport doux;

- Le demandeur propose de rénover, d'agrandir et de sécuriser l'abri à vélos existant sur le site (dans l'espace vert à front de voirie de la rue Montjoie) afin d'inciter encore plus les élèves à venir en vélo;
- L'augmentation du nombre d'élèves en secondaire impliquera l'engagement de 7 professeurs supplémentaires, ce qui ne peut être considéré comme une cause possible du renforcement du problème de parking dans le quartier;
- La pression sur le parking dans le quartier ne sera potentiellement sensible qu'en journée, lorsque l'école fonctionne, pas le soir ni les WE;
- Impact des travaux sur les propriétés voisines et sur la gestion des cours pendant la durée de ceux-ci :
  - Afin d'assurer la continuité du fonctionnement de l'école, le chantier sera réalisé par phases successives :
    - Phase 1 : démolition de l'aile droite des pavillons et de la villa + construction de l'aile droite du nouveau bâtiment + démolition de la maison George et du bâtiment IRSA + aménagement des abords;
    - Phase 2 : Démolition de l'aile gauche des pavillons + construction de l'aile gauche du nouveau bâtiment + aménagement des abords;
  - Utilisation d'éléments préfabriqués afin de diminuer la durée des travaux sur le site;
  - Les travaux se feront en intérieur d'îlot et n'auront donc pas d'impact sur la voirie;

Considérant que l'amélioration des conditions d'accueil des élèves de l'Institut est aujourd'hui nécessaire, au vu de l'état d'insalubrité que connaît le bâtiment actuel;

Considérant que l'augmentation du nombre d'élèves et les nouvelles normes en vigueur nécessitent la réalisation d'un bâtiment plus grand et donc plus impactant pour son environnement et pour les riverains; Considérant que l'augmentation de la capacité de l'école ne peut se faire au détriment de la qualité de vie des riverains;

Considérant par contre que le maintien d'une situation existante, moins impactante pour l'intérieur de l'îlot mais n'offrant plus les conditions minimales nécessaires à la saine exploitation d'une école, ne peut être préférée à l'amélioration significative des conditions de vie et d'apprentissage de centaines d'élèves; Considérant qu'un juste équilibre doit être trouvé entre la demande légitime de l'école d'améliorer ses installations et la qualité de vie des habitants de l'îlot, l'impact du nouveau projet en intérieur d'îlot doit être significativement diminué :

- Par une diminution du gabarit en renonçant à la moitié du dernier étage côté Gossart, par une redéfinition du programme demandé ou une redistribution du programme au sein des bâtiments existants sur le site (restauration de la chapelle à envisager pour y implanter certaines fonctions ?);
- Par l'augmentation des reculs tel qu'évoqué plus haut;
- Par l'étude d'un aménagement paysager qualitatif des zones de recul au sein d'une étude plus globale du site;
- Il y a lieu d'augmenter significativement les surfaces de pleine terre et les surfaces perméables, ainsi que le nombre d'arbres à haute tige au sein du site;

Considérant que plusieurs réclamations proposaient d'implanter le nouveau bâtiment à rue, dans le prolongement du bâtiment classé;

Considérant cette solution inopportune, tant au niveau patrimonial que spatial, en ce que le muret et la grille existants, ainsi que la zone plantée qui répond à la zone plantée de l'autre côté de la rue sont à préserver impérativement;

Considérant que la note explicative laisse entendre que la salle de judo et/ou la salle polyvalente pourraient être mises à disposition d'associations ou de riverains hors des horaires d'ouverture de l'école; Considérant que l'utilisation du nouveau bâtiment le soir ou les WE générera des nuisances en terme de bruit qu'il semble inutile de faire subir aux riverains au cœur de cet îlot, il y a lieu de ne pas faire fonctionner ces équipements hors des horaires scolaires, hormis ponctuellement en cas de fête scolaire ou d'évènement directement lié à la vie de l'école;

Considérant, de ce qui précède, que l'implantation et la hauteur du nouveau bâtiment restent fort impactantes pour les propriétés voisines et que les aménagements paysagers restent insatisfaisants;

Considérant que le projet proposé aujourd'hui ne correspond pas encore à la notion de bon aménagement des lieux, il convient de le retravailler;

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

- Renoncer à la moitié du dernier étage côté rue Ernest Gossart (en diminuant le programme ou en redistribuant certaines fonctions dans les bâtiments existants)

- Augmenter les zones de recul par rapport aux limites arrière et latérale gauche afin de garantir une implantation hors de l'emprise de la couronne des arbres présents sur les parcelles voisines et permettre l'implantation de nouveaux arbres à haute tige à 2 m des limites;
- Proposer un aménagement paysager détaillé de qualité :
  - Qui améliore sensiblement les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, tant pour les enfants que pour les riverains;
  - Qui augmente significativement les surfaces de pleine terre sur l'ensemble du site;
  - Qui détaille le nombre, l'emplacement, l'envergure et les essences des arbres à abattre et à replanter;
  - Qui étudie les espaces dédiés spécifiquement aux enfants (potager ? zone de jeux ? plan d'eau ?);
  - Qui aménage une réelle zone tampon plantée entre le projet et les parcelles voisines;
  - Qui intègre la rénovation de l'abri à vélos;
- Compléter les plans avec l'aménagement du nouvel accès pompiers en dessinant le muret et la grille existante à rue et en intégrant le nouvel accès suivant l'avis de la CRMS;
- Se conformer à l'avis SIAMU du 09/05/2018 (réf. C.1989.1638/14/BS/dd);
- Se conformer à l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 23/05/2017 (décision n°1120) demandant la mise en place d'une couverture radioélectrique interne ASTRID;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 25/11/2020**  
**Objet n° 02**

**Dossier 16-45329-2020 - Enquête n° 265/20**

**Demandeur : S.A. Statuaires c/o Monsieur Stéphane Benaym**

**Situation : Avenue des Statuaires, 44**

**Objet : démolir une villa unifamiliale dont la période de construction date du début des années 1900, abattre 6 arbres à haute tige, et construire deux villas à appartements comprenant 14 logements**

**AVIS**

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure afin de solliciter l'avis de la CRMS sur les aspects patrimoniaux de la maison existante et de son inscription dans son site.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 25/11/2020**  
**Objet n°03**

**Dossier 16-45134-2020 - Enquête n° 268/20**

**Demandeur : Monsieur Pascal Melsens**

**Situation : Chaussée d'Alseberg, 633 - 635**

**Objet : démolir un commerce et garage avec atelier et construire trois immeubles, l'un à front de voirie, les deux autres en intérieur d'îlot et comportant au total un commerce, deux habitations unifamiliales et quatre appartements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45134-2020 introduite, en date du 23/01/2020, par Monsieur Pascal Melsens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un commerce et garage avec atelier et à construire trois immeubles, dont l'un à front de voirie, les deux autres étant situés en intérieur d'îlot, et comportant au total du programme un commerce, deux habitations unifamiliales et quatre appartements sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 633 - 635;

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

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

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

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

que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;

**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 qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;
- application de la prescription générale n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

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°5 – hauteur de la façade avant qui prescrit "*elle ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée*", en ce que la façade avant dépasse en hauteur, de près de 2m la hauteur de la façade mitoyenne la plus haute;
  - 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 des constructions de références*", en ce que le bâtiment avant dépasse le profil de construction du bâtiment mitoyen le plus haut et que les maisons arrières dépassent également en hauteur le profil de construction des bâtiments mitoyens;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2020 au 09/11/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- aucun parking n'est prévu pour 7 logements alors que le nombre de parking dans la chaussée va être réduit suite au réaménagement de la chaussée d'Alseberg;
- La construction en intérieur d'îlot est contraire aux déclarations politiques et d'autant plus qu'il s'agit de nouvelles constructions;
- Grève toute possibilité d'amélioration potentielle du bâti rue Joseph Bens;
- Pénétration en intérieur d'îlot en raison de l'accès non clos;
- Manque de précision quant aux matériaux de façade;

#### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

23/01/2020 : dépôt de la demande;

27/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

26/10/2020 au 09/11/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua émis en date du 16/10/2020 ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/10/2020 et émis le 09/11/2020 et joint à la demande ;

#### **MOTIVATION DE L'AVIS**

**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 et comporte des logements ainsi que des commerces;
- Dans ce quartier et le long de ce tronçon, la chaussée d'Alseberg est bâtie notamment de maisons unifamiliales, de type « maison ouvrière » et de gabarit R+1 à R+2+Toiture à versants;
- A proximité de l'angle entre la chaussée d'Alseberg et la rue Joseph Bens, les parcelles sont densément bâties, contrairement à la parcelle concernée par la demande dont l'intérieur d'îlot est ouvert, et comporte une partie en pleine terre (directement derrière la maison) et une partie bétonnée, à usage de parking (fond de la parcelle);
- Le permis d'urbanisme n°16-31273-1990 a autorisé la démolition de 2 petites maisons mitoyennes (n°633 et n°635 - R+1+T) et la construction de l'immeuble sur lequel porte la présente demande, à usage de show-room pour le garage (concession) automobile établi au n°637, le plan indiquant que la zone de cours et jardins est affecté au parking du garage ;
- Le permis d'environnement 1B/2010/35440 a ensuite autorisé l'installation d'une entreprise au n°537;
- L'immeuble n°633-635 sur lequel porte la demande comporte actuellement un commerce de location de voitures et est attenant, à gauche, à une entreprise de carrosserie située au n°637, bâtiment bas d'un seul niveau qui lui est quant à lui maintenu;
- L'immeuble de logement mitoyen à droite (n°631), présente un gabarit R+2+Toiture à versants, et son volume principal est actuellement plus haut, et sa profondeur totale, volume annexe compris, est moindre que celle du bien sur lequel porte la demande;
- L'immeuble à appartements, sis au n°16-18 rue Joseph Bens, situé en mitoyenneté du fond de la parcelle concernée par la demande, présente un gabarit évolutif (R en mitoyenneté - partie la plus proche de la chaussée d'Alseberg - et R+3 avec toiture plate pour la partie la plus haute) et une typologie d'immeuble à 3 façades aux reculs successifs qui amorce, de façon architecturée, la perspective du front bâti de la rive paire de la rue Joseph Bens;

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

- Le programme vise la démolition du bâtiment existant en maintenant le bâtiment situé au n°637 et la reconstruction d'un immeuble de gabarit R+3 avec toiture plate et la construction de deux maisons unifamiliales en fond de parcelle;
- L'immeuble à front de voirie comporte :
  - au rez-de-chaussée :

- un espace commercial accessible via un passage intérieur;
- les espaces de stockage des poussettes et locaux techniques;
- l'accès vers le niveau bas du logement 1, en duplex avec le 1<sup>er</sup> étage;
- l'accès vers communs distribuant les étages avec escalier et ascenseur;
- au 1<sup>er</sup> étage :
  - les communs desservent le logement 2, un studio, situé à front de voirie;
  - le niveau haut du logement 1 en duplex;
- au 2<sup>ème</sup> étage, les communs desservent le logement 3;
- au 3<sup>ème</sup> étage, les communs desservent le logement 4;
- Les deux maisons unifamiliales sont accessibles via un passage intérieur;

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

- en matière de programme :
  - le programme mixte de commerce et de logements ne suscite aucune objection et s'intègre parfaitement dans le contexte urbain environnant de la chaussée d'Alseberg;
  - cependant, la densité de logement proposée n'est pas acceptable, d'autant plus que :
    - les appartements proposés présentent des plans peu qualitatifs,
    - certaines chambres n'ont aucune possibilité d'aménagement,
    - des superficie nettes éclairantes insuffisantes;
  - bien que le projet propose une variété dans les programmes des logements au niveau du nombre de chambres, la multiplication de petites unités (studios) et d'appartements non traversants, ne peuvent être envisagés le long d'une importante chaussée parcourue par une ligne de tram de la STIB;
  - chaque appartement comporte un accès extérieur;
- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - les vues pour les deux maisons sont limitées pour toutes les pièces arrières par rapport à la mitoyenneté avec le bâti rue Joseph Bens. En effet, les chambres arrières ainsi que les séjours ont des vues limitées à des dimensions inférieures à 3m, et pour certaines pièces à 2m;
  - certaines chambres des maison unifamiliales ne comportent pas la superficie éclairante nécessaire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - bien qu'en profondeur, la nouvelle construction à front de chaussée ne dépasse en profondeur le bâtiment mitoyen de droite (n°631) que de 3m et n'induit pas de dérogation, le gabarit en hauteur dépasse le bien mitoyen de gauche n°637 et le gabarit des maisons unifamiliales en intérieur d'ilot dépassent de toute part le contexte bâti environnant;
  - cet aspect du projet est à apprécier notamment en fonction de la densité du bâti sur les parcelles au Nord du projet (angle de l'ilot), au total très densément couvertes de constructions
  - l'implantation des deux maisons unifamiliales maintient un espace extérieur résiduel du côté de la mitoyenneté du bâtiment situé au n°16-18 de la rue Joseph Bens, afin d'amener un peu de luminosité dans les espaces habitables;
  - cette implantation induit une perte d'intimité significative, d'une maison unifamiliale à l'autre, au niveau des chambres;
  - la terrasse arrière, au 3<sup>ème</sup> étage, ne répond pas au Code civil et doit observer un recul de l'accessibilité d'au moins 1,90 mètre par rapport à la mitoyenneté de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le solde de la parcelle non bâtie reste fortement imperméabilisée et sert de « jardin commun »;
  - des petites zones plantés sont prévues mais restent peu qualitative et ne servent qu'au passage vers les différents bâtiments;
  - l'annexe 1 fait état d'une diminution significative de l'imperméabilisation, cette donnée semble inexacte au regard du traitement de sol proposé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'ensemble du parage est supprimé et le projet de 6 logements et un commerce ne propose aucun emplacement de parage;
  - bien que le projet prévoit une zone de parage des vélos sous une toiture à l'intérieur d'ilot ainsi qu'un petit local de stockage des poussettes dans le bâtiment avant, il faut prendre en compte la suppression imminente d'une grande partie du parage le long de la chaussée d'Alseberg inhérente à son futur réaménagement, et l'absence de parking au sein du bâtiment, reporte tous

les besoins en stationnement le long de la voirie déjà surchargée en situation existante, ce qui induit que cette dérogation au titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ne peut être acceptée;

- par ailleurs, cet abri vélo de 40 m<sup>2</sup>, situé au sein de l'intérieur d'îlot, grève toute possibilité d'améliorer les qualités de la flore, et il induit un passage intensif pour les habitations qui y donnent vue, il y a lieu de le déplacer au sein du bâtiment situé à front de voirie;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet ne répond pas au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
  - l'ensemble des toitures plates sont traitées en toitures végétalisées de type extensive, pour environ 200 m<sup>2</sup>;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le traitement des façades avec des eco-plaquettes de ton blanc et les menuiseries en bois, ne soulève aucune objection et s'intègre dans le contexte environnant;
  - la demande ne prévoit aucun projet au niveau des enseignes du futur commerce, il y a lieu de se référer aux réglementations en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;

**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) :
  - le projet prévoit une densification de l'îlot;
  - bien que la demande supprime une superficie imperméable servant au parking, elle prévoit la construction de deux logements, le maintien d'une forte imperméabilisation induit une densification non souhaitable à proximité de l'angle entre la rue Joseph Bens et la chaussée d'Alseberg, grevant toute respiration pour le bâti à proximité directe;
- application de la prescription générale n°2.5.2° du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) :
  - les nouvelles constructions avec toiture plates, peuvent être envisagées pour autant qu'elles n'induisent pas de dérogations conséquentes telles que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme articles 5 et 6 et ne créent pas de rupture d'harmonie entre les différents bâtiments existants;
- dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - les hauteurs variables dans ce tronçon de la chaussée d'Alseberg, voirie en pente, permettent d'envisager un léger dépassement dans la hauteur des volumes;
  - le dépassement de près de 2 mètres induit cependant, dans ce contexte de l'extrémité de ce grand îlot, un raccord non harmonieux et une rupture totale par rapport au bâtiment n°637 maintenu sur un seul niveau;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - les divers dépassement en hauteur, au niveau du bâtiment avant, de ses annexes et des deux maisons unifamiliales, sont trop conséquents pour admettre une telle dérogation;
  - en effet autant d'un point de vue des différentes lectures de volumes que des nuisances sur le voisinage, la dérogation n'est pas acceptable;

**Considérant que ce programme de 7 logements induit des dérogations en ce qui concerne le dépassement en hauteur et les problèmes de parcage au sein d'une zone déjà fortement surchargée, et comporte un impact négatif sur l'intérieur d'îlot en terme de forte imperméabilité et densité ;**

**Considérant également les dérogations en terme d'habitabilité et des faibles qualités des logements proposés ;**

**Considérant, de ce fait, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de renoncer à toute construction en intérieur d'îlot, revoir le gabarit général du bâtiment en façade avant privilégiant des raccords harmonieux par rapport au contexte mitoyen et proximal, proposer un aménagement paysager de la parcelle restituée en pleine terre ;**

**Avis D'EFFET 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 25/11/2020**  
**Objet n° 04**

**Dossier 16-45170-2020 - Enquête n° 262/20**

**Demandeur : Monsieur Charles - Antoine Bodson**

**Situation : Avenue Hamoir, 25V**

**Objet : Rénover une villa existante et aménager une terrasse couverte sur pilotis**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45170-2020 introduite, en date du 29/01/2020, par Monsieur Charles - Antoine Bodson;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une villa existante et aménager une terrasse couverte sur pilotis sur le bien sis avenue Hamoir 25V;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol PPAS n° 50 Hamoir-Observatoire (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°2.3 du PPAS n°50 qui prescrit "Implantation", en ce que la terrasse prévue sur pilotis se situe à minimum 4,50 m de la limite mitoyenne soit moins de 10 m de la limite parcellaire;
  - non-respect de l'article n°2.5 du PPAS n°50 qui prescrit les "Toitures ", en ce que le volume sous toiture contient 2 niveaux;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2020 au 09/11/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 25/11/2020;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

29/01/2020 : dépôt de la demande;

06/03/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/06/2020: réception des compléments;

11/08/2020 : accusé de réception de dossier incomplet;

02/09/2020 : réception complément;

18/10/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/10/2020 au 09/11/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/11/2020 : 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 se compose principalement de constructions résidentielles;
- Dans ce quartier, l'avenue Hamoir se caractérise comme une artère densément végétalisée;

- La parcelle sur laquelle porte la demande :
  - présente la particularité de se localiser en intérieur d'ilot;
  - est accessible depuis un chemin d'accès privatif et présente une déclivité, le point haut se situant au niveau de la zone de recul et le point bas se situant au niveau du jardin;
  - présente un relief marqué par une déclivité situant le jardin étant situé en contrebas de l'habitation;
  - bénéficie d'un pourtour qui se compose d'une végétation dense et haute;
  - se compose également d'une zone de recul dans le prolongement du chemin d'accès et d'un jardin comportant une piscine, le jardin paysager étant constitué d'un aménagement fait de végétations et d'un chemin permettant de rejoindre la piscine;
- La maison sur laquelle porte la demande :
  - est implantée en ordre ouvert;
  - présente une typologie de villa isolée de gabarit rez-de-chaussée + T;
  - présente une toiture à versants comportant une lucarne en façade est ainsi que des lucarnes en chien-assis en façades est et ouest;
  - présente des façades sont revêtues d'un parement en brique peinte en blanc et la toiture est recouverte d'ardoises naturelles;
  - bénéficie d'une terrasse sur pilotis avec escalier qui est aménagée au niveau de la façade est, permettant de rejoindre le niveau du jardin;
- La maison de droite (n°25R) présente des caractéristiques morphologiques et typologiques similaires à celles de l'habitation visée par la demande;
- La maison de gauche (n°25X) :
  - présente des caractéristiques d'implantation similaire à la maison faisant l'objet de la demande.
  - se situe proche de la limite mitoyenne;
  - présente un gabarit et une typologie architecturale similaire à la maison concernée par la demande;

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

- La modification de la porte de garage;
- L'aménagement d'une terrasse sur pilotis couverte de 45 m<sup>2</sup> en façade est au niveau du rez-de-chaussée et dans le prolongement du séjour. Celle-ci remplace l'actuelle terrasse sur pilotis plus petite (11 m<sup>2</sup>);
- La modification des baies du rez-de-chaussée au niveau de la façade est;
- Le réaménagement des espaces de vie au rez-de-chaussée et à l'étage;
- L'aménagement des combles en vue d'étendre les chambres de l'étage;
- L'aménagement d'une lucarne en façade est;

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

- Le programme du projet est inchangé dans la mesure où il s'agit d'une maison unifamiliale;
- Le gabarit du projet est inchangé en ce que le projet consiste en des réaménagements intérieurs et extérieurs au niveau des façades;
- La modification de la typologie architecturale de l'habitation par le biais de la construction d'une terrasse couverte sur pilotis, d'une lucarne en façade est et de fenêtres de toit en façade ouest;

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

- L'habitation présente en situation existante un confort des espaces de vie tant au niveau de leurs superficies que des équipements qui composent cette dernière;
- Le projet augmente ce confort par l'agrandissement d'une terrasse surplombant le jardin et s'inscrivant dans le prolongement de la cuisine dont la superficie est augmentée;
- Cette terrasse présente un gabarit et un volume plus important par rapport à la façade. Cette perception de dimension est accentuée par les proportions de la terrasse qui se rapproche de la limite mitoyenne, par la position en hauteur de celle-ci et par sa couverture;
- Le cumul de ces différents éléments a pour conséquence d'aggraver la non-conformité au PPAS déjà existante;
- Le prolongement de cette terrasse sur pilotis a pour conséquence d'ouvrir un peu plus les vues sur les parcelles voisines mais la présence de végétation sur le pourtour de la parcelle permet d'en limiter son impact;
- L'aménagement d'une chambre et d'espaces de jeux sous les combles offre une hauteur sous plafond qui ne respecte pas les normes minimales d'habitabilité. Toutefois, l'aménagement de mezzanines au

niveau des chambres enfants peut s'envisager mais l'augmentation de la chambre principale ne permet pas d'augmenter son confort ;

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

- dérogation au Titre II du RRU :
  - quant à la dérogation à l'art.4 en ce qui concerne la hauteur sous plafond des locaux habitables, les espaces de vies aménagés sous les combles ne bénéficient pas d'une hauteur de min. 2,30 m sur au moins la moitié de leur superficie. Ces espaces sous combles viennent agrandir les chambres de l'étage dont les dimensions répondent aux normes d'habitabilité. Cette hauteur est insuffisante au niveau de la chambre parentale et son aménagement est peu qualitatif. De plus l'aménagement de ce niveau est également en dérogation au point 2.5 du PPAS n°50;
- en matière de programme :
  - le projet n'apporte pas de modifications de la fonction résidentielle du bien dans la mesure où le projet consiste à augmenter la surface des espaces de vie existant et à ajouter des espaces complémentaires à ces derniers;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation et le gabarit du volume principal est inchangé;
  - Toutefois, la nouvelle terrasse sur pilotis tend à se rapprocher de la limite mitoyenne et à offrir des vues sur les parcelles voisines. La déclivité du terrain nécessitant que cette terrasse soit aménagée sur pilotis pour offrir un espace extérieur accessible de plain-pied depuis les espaces de vie contraint les dimensions de cette terrasse;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet ne prévoit pas de réaménagement des abords et du couvert végétal si ce n'est que l'aménagement de la terrasse couverte sur pilotis diminue un peu plus la surface du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet ne modifie pas le garage existant;

**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 l'art. 126 §11 du COBAT (dérogation à un PPAS) :

- Dérogation au point 2.3 du PPAS n°50 concernant l'implantation :
  - les dimensions et le rapprochement de la terrasse par rapport à la limite mitoyenne tendent à aggraver une dérogation existante;
  - située à minimum 4,50 m de la limite mitoyenne au lieu de 10 m comme le prescrit le PPAS, la terrasse située sur pilotis se situe proche de la limite mitoyenne, son impact visuel est atténué par la présence de végétation sur le pourtour;
  - le feuillage de la végétation variant avec les saisons, une telle proximité cumulée à la hauteur de la terrasse seraient impactant pour limiter la perception visuelle de la terrasse;

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

- réduire les dimensions de la terrasse sur pilotis de telle manière à aligner cette dernière au pignon et à supprimer l'escalier jouxtant ce pignon ;
- supprimer la chambre principale sous-combles ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet prévoit l'augmentation des dimensions de la terrasse existante attenante à la cuisine et du confort de l'habitation;
- d'être accessoires en ce que les conditions d'habitabilité ne sont pas modifiées;
- de diminuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la chambre principale sous-combles ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité établies par le RRU et aux prescriptions du PPAS n°50 et que l'augmentation de la superficie de la terrasse aggrave une situation existante déjà dérogatoire aux prescriptions du PPAS;

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

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

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

- de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 25/11/2020**  
**Objet n° 05**

**Dossier 16-45392-2020 - Enquête n° 269/20**

**Demandeur : S.A. Ristorit c/o Monsieur Frédéric Dawans**

**Situation : Rue Colonel Chaltin, 25**

**Objet : mettre en conformité la suppression d'un garage et d'une chambre au niveau du sous-sol et le remplacement des menuiseries en bois par du PVC de teinte blanche, rénover et modifier l'ensemble des appartements, aménager un local de profession libérale au sous-sol en le rendant accessoire au logement du rez-de-chaussée et créer une nouvelle unité de logement dans les combles**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45392-2020 introduite, en date du 08/07/2020, par la S.A. Ristorit c/o Monsieur Frédéric Dawans;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la suppression d'un garage et d'une chambre au niveau du sous-sol et le remplacement des menuiseries en bois par du PVC de teinte blanche, ainsi qu'à rénover et modifier l'ensemble des appartements, à aménager un local de profession libérale au sous-sol en le rendant accessoire au logement du rez-de-chaussée, et créer une nouvelle unité de logement dans les combles sur le bien sis rue Colonel Chaltin, 25;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal*", en ce que l'isolation de la toiture induit une aggravation d'une situation de dépassement;
  - non-respect de l'article n°6 - lucarnes qui prescrit "*La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la construction des deux lucarnes induit un dépassement de cette dimension maximale;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2020 au 09/11/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *peu souhaitable d'encore rehausser ce bâtiment constituant déjà les plus haut de la rue et créerait un précédent;*
- *Privilégier une isolation par l'intérieur de la toiture;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/07/2020 : dépôt de la demande;

11/08/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

26/10/2020 au 09/11/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
25/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/10/2020 et émis le 04/11/2020 et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé à la fois de maisons unifamiliales ainsi que d'immeubles à appartements aux gabarits supérieurs;
- L'immeuble sur lequel porte la demande a été bâti, en mitoyenneté et en recul, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-10146-1937. Il présente un gabarit R + 3 + toiture à versants et comporte 8 logements en situation existant de droit;
- Dans la situation existante de droit :
  - le sous-sol comporte les différents locaux techniques et caves, une laverie, une conciergerie ainsi qu'une chambre de photographie avec accès au jardin via une cour basse et un escalier;
  - le rez-de-chaussée comporte deux appartements de deux chambres avec accès à des cours et au jardin;
  - les étages 1, 2 et 3, comportent également deux appartements de deux chambres et les combles sont aménagés de mansardes;
- Dans la situation existante de fait, la conciergerie a été supprimée au profit d'une cave, mais l'accès depuis la voirie, avec escalier et cour basse en zone de recul, a été maintenu;
- Au moment de la construction de l'immeuble, la chambre de photographie a été remplacée par une cave et l'accès avec cour basse et escalier, n'a jamais été réalisé. Le garage a également été remplacé par une cave et l'accès a également été maintenu via un escalier et une cour basse en zone de recul;
- La maison mitoyenne de droite, n°23, présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Elle est significativement plus basse et légèrement moins profonde;
- L'immeuble mitoyen de gauche, n°27, présente un gabarit R + 2 avec toiture plate. Il est de ce fait plus bas et de profondeur similaire. Il comporte plusieurs logements;
- Le jardin comporte des plantations et de la pleine terre;

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

- La création de deux lucarnes en façade arrière;
- L'aménagement d'une terrasse au niveau des combles sur la toiture plate existante;
- Le réaménagement de tous les appartements avec modifications non structurelles, à savoir la suppression des cloisons entre les salons et les cuisines;
- La suppression des cheminées entre les salons et les cuisines;
- La fermeture des aérés avec aménagement de buanderies privatives et suppression des terrasses existantes;
- La création d'une trémie vers le sous-sol avec pose d'un escalier hélicoïdal;
- Le décaissement du plancher du futur espace de profession libérale afin de garantir une hauteur libre sous-plafond de 2,20 m;
- Le remplacement des menuiseries des deux locaux en sous-sol accessible depuis la voirie, par des châssis en PVC de teinte blanche;
- L'équipement d'une ventilation mécaniquement contrôlée (VMC) de type double-flux pour les 9 logements;
- La création de deux souches de cheminées pour les nouvelles évacuations de VMC;
- La pose de fenêtres de toit sur tout le versant avant;
- La pose de 8 panneaux solaires sur une partie de la toiture plate arrière;
- L'isolation de la toiture existante par l'extérieur et repose d'une couverture de toiture identique à la situation existante;
- L'isolation de la façade de l'étage des combles avec un enduit sur isolant de teinte blanche;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité d'actes et travaux réalisés au moment de la construction de l'immeuble et d'autre part l'aménagement des anciennes mansardes en un logement supplémentaire moyennant la création de lucarnes, ainsi que la création d'un local professionnel accessoire au logement du rez-de-chaussée de gauche;
- La demande devrait également porter sur le remplacement des menuiseries bois par des châssis en PVC de teinte blanche en façade avant, modification n'ayant jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;

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

- en matière de programme :
  - l'ajout d'un logement au niveau des combles est envisageable, considérant que la disposition et les circulations existantes le permettent, et d'autant plus que les espaces créés répondent au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité, tant au niveau des surfaces minimales à prévoir que par rapport aux hauteurs sous-plafond;
  - l'escalier commun est rendu privatif à partir du 3<sup>ème</sup> étage, permettant dès lors de garantir au sein du nouveau logement des dégagements visuels;
  - l'aménagement du local professionnel au niveau du sous-sol est envisageable pour autant qu'une hauteur minimale de 2,20m libre sous-plafond soit garantie;
  - cet aménagement peut également être envisagée considérant qu'en situation de droit, il ne s'agissait pas d'une cave, qu'un nombre de caves privatives est garanti pour l'ensemble des logements et que ce local comporte autant un accès privatif depuis la voirie qu'un accès depuis le logement duquel il dépend;
  - le réaménagement des appartements du 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, via la suppression de la cloison entre le salon et la cuisine, permet une spatialité plus importance et une rationalisation des circulations, et ce afin de correspondre à des normes d'habitabilité plus actuelles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'isolation de la toiture par l'extérieur ainsi que la création des deux lucarnes induisent des dérogations à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - hormis ces interventions, le gabarit reste inchangé;
  - l'aménagement de la terrasse au niveau des combles sur la toiture plate existante est envisageable considérant les reculs importants par rapport aux mitoyennetés, à savoir 2,40 m et d'autant plus que l'accessibilité est limitée par des bacs plantés;
  - la fermeture des aéras, supprime les terrasses des tous les logements aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages;
  - cependant, vu les faibles dimensions de ces aéras, la situation existante ne présentait que peu de qualité pour des espaces extérieurs et induisait des zones insalubres et difficilement accessibles;
  - la fermeture de ces aéras, permet par contre l'aménagement d'espace de stockage supplémentaires et de buanderies, dégageant de ce fait les espaces habitables;
  - la création de nouvelles cheminées pour les évacuation de la VMC répondent au Règlement Régional d'Urbanisme et ne soulèvent aucune objection;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit aucune modification au niveau du jardin;
  - la zone de recul est légèrement modifiée pour l'aménagement d'un râtelier fixe pour 5 vélos;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'ajout d'un logement supplémentaire induit une dérogation par rapport au nombre d'emplacements de parking à prévoir dans un immeuble de logements multiples et ce d'autant plus qu'en situation existante de fait, l'unique garage a été supprimé au profit d'une cave;
  - cependant, la demande prévoit l'aménagement d'espaces de stockage des vélos et poussettes autant à l'intérieur du bâtiment (9 emplacements) qu'à l'extérieur (5 emplacements);
  - l'immeuble est également situé en zone B au niveau de l'accessibilité et dès lors bénéficie de la proximité des lignes de transports en commun (arrêt « Wolvendael » - lignes de tram 92 et 97 de la STIB à 350 mètres et arrêt « Globe » - lignes de tram 4, 51 et 97 ou lignes de bus 43 et 98 de la STIB à 450 mètres);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la citerne d'eau de pluie existante est maintenue et réutilisée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la création de fenêtres de toit au niveau du pan avant de la toiture permet de garantir le maintien de la lecture de la façade originelle sans en casser la proportionnalité avec des lucarnes;
  - le remplacement, en situation de fait, des menuiseries en façade avant par des châssis en PVC est regrettable et a supprimé toutes les caractéristiques patrimoniales des divisions des menuiseries;

- il y aura lieu de prévoir lors d'un prochain remplacement de châssis, de restituer le matériau initial dans une finition et un aspect de ton clair, et dont les divisions correspondent à la situation initiale;
- dès lors, le remplacement des menuiseries qui existent encore en bois par des châssis en PVC au niveau du sous-sol, en façade avant, ne peut être accepté et le projet doit maintenir un matériau pérenne tel que le bois, correspondant à la situation initiale et avec des divisions cohérentes avec la typologie de la façade initiale;
- la pose de panneaux solaires ne soulève aucune objection, il y a cependant lieu de veiller à leur intégration afin de garantir une visibilité esthétique des éléments perceptibles depuis l'intérieur d'ilot et dès lors, de les intégrer au sein d'une toiture plate végétalisée de type extensive;
- l'utilisation de l'aluminium de teinte gris foncé pour les châssis en façade arrière est non soumis a permis d'urbanisme et peut être envisagé, d'autant plus que les plans de façades n'étant pas alignés, l'utilisation d'une autre teinte et d'un autre matériau que la façade existante n'induit pas une rupture au niveau de la cohérence perceptible depuis l'intérieur d'ilot;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - l'isolation de la toiture par l'extérieur induit un rehaussement à peine perceptible de 15 cm;
  - la toiture existante ne fait pas partie d'un ensemble de toitures dont les faîtes sont alignés, cette rehausse de 15 cm n'induit aucune nuisance pour le voisinage et sera à peine perceptible tout en permettant d'augmenter les performances énergétiques de l'immeuble, et principalement pour le nouveau logement créé;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - la création des deux lucarnes, englobant en partie la lucarne existante, en façade arrière, est légèrement plus large que la dimension fixée par le Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir 8,95 m au lieu de 8,67m (calculé sur base de la largeur totale de la façade);
  - cependant, au regard des reculs maintenus par rapport aux limites mitoyennes, et considérant que ces lucarnes au niveau de la toiture en pente, donc fortement en arrière par rapport au plan de la façade arrière, elles n'induisent aucune nuisance par rapport au voisinage ni en terme de perte de luminosité ni en matière de perte de vue;
  - il faut également remarquer que leur hauteur reste comprise dans une projection de 2 m par rapport au plan de toiture existant;

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

- indiquer sur les plans que lors d'un prochain remplacement des châssis en façade avant, ceux-ci seront restitués en bois dans une finition et un aspect de ton clair et dont les divisions respectent la situation existante initiale;
- renoncer à l'usage du PVC pour les menuiseries du sous-sol et privilégier un matériau plus pérenne et correspondant à la situation de droit, à savoir du bois de ton clair et dont les divisions sont cohérentes avec la situation initiale de la façade avant;
- proposer, au niveau du solde de la toiture plate, une toiture végétalisée de type extensive (et ce afin d'y intégrer les panneaux solaires);

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux et divisions des menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit restituer les caractéristiques patrimoniales de la façade avant;

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

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

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

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

- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Les dérogations au RRU, article n°6 (hauteur de toiture) et 6 (largeur de lucarne), sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 25/11/2020**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-45014-2019 - Enquête n° 264/20**

**Demandeur : S.P.R.L. LIVING DEVELOPMENT c/o Monsieur Patrick Orrego**

**Situation : Avenue de Foestraets 33A**

**Objet : démolir une maison unifamiliale dont la période de construction date de 1946, et construire 2 immeubles de 3 unités d'habitation chacun**

**AVIS**

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure dans l'attente de la réception d'un dossier justifiant de manière complète la démolition de la maison existante (aspects patrimoniaux, stabilité, intégration paysagère) et d'un plan paysager complété par l'ensemble des arbres et de la végétation existante, en ce compris la représentation exacte des couronnes des sujets.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 25/11/2020**  
**Objet n° 07**

**Dossier 16-45362-2020 - Enquête n° 267/20**

**Demandeur : Monsieur Yvan Guerrin**

**Situation : Rue du Merlo, 133**

**Objet : la modification du volume de la toiture et la régularisation des façades et véranda d'une maison unifamiliale.**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45362-2020 introduite, en date du 17/06/2020, par Monsieur Yvan Guerrin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser la toiture afin d'isoler, aménager les combles, agrandir les lucarnes, créer une nouvelle lucarne en façade arrière et mettre en conformité la construction d'une véranda ainsi que des modifications au niveau de façades et des abords sur le bien sis rue du Merlo, 133;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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 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", en ce que l'isolation induit une rehausse de la toiture, aggravant une situation existante de dépassement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2020 au 09/11/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

17/06/2020 : dépôt de la demande;

08/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/10/2020 au 09/11/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales mitoyennes et implantées en recul de l'alignement;
- La maison sur laquelle porte la demande est située à proximité de l'angle constitué par la rue du Merlo et la rue du Roetaert;
- Cette maison de trois façades, implantée en recul :
  - a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9548-1936
  - a ensuite fait l'objet d'une restauration octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-35659-2002;
- Les façades comportent quelques caractéristiques patrimoniales, tel que les cintrages des baies en briques, ainsi que les bandeaux sur un revêtement en enduit de teinte ocre;
- Elle a subi diverses modifications non autorisées par permis d'urbanisme, et :

- dans les années 60-70, la terrasse arrière a été couverte par une véranda en bois de teinte blanche;
- des modifications structurelles, ont été apportées en 2017, afin d'ouvrir la cuisine sur l'espace de vie;
- le remplacement de certains châssis existants en bois de simple vitrage a été opéré par des menuiseries en PVC à double vitrage et à l'aspect d'imitation bois, peints en blanc;
- est intervenue l'installation d'un portique en ferronnerie à l'alignement de l'espace public et le long du muret entre l'accès piétonnier et la rampe de garage;
- La maison mitoyenne de droite, n°131, de même gabarit, est plus basse et sensiblement moins profonde et comporte également de l'habitation;
- La maison sise sur la parcelle voisine de gauche, n°134, villa d'habitation isolée à son pignon la mitoyenneté;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité de la construction d'une véranda avant 1977 ainsi que certains travaux structurels et de modifications de façades réalisés en 2017;
- D'autre part, la demande porte également sur l'isolation de la toiture par l'extérieur, afin d'améliorer les performances énergétiques;
- La demande porte également sur l'aménagement de l'étage des combles, actuellement utilisé en grenier, afin d'y aménager deux chambres supplémentaires et une pièce d'eau, et ce via l'agrandissement des lucarnes existantes et la construction d'une lucarne en façade arrière;
- Il est également prévu de remplacer les châssis existants, encore en simple vitrage, par des menuiseries plus performantes et en bois de ton blanc;
- Le remplacement de la haie par une palissade en panneaux de bois composite de couleur gris foncé;

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

- en matière de programme :
  - l'aménagement des combles, offre deux chambres supplémentaires, ainsi qu'une salle d'eau supplémentaire;
  - l'aménagement de cet étage, répond aux dispositions prévues par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la véranda construite avant 1977, peut être mise en conformité, considérant que suivant le Règlement sur la Bâtisse de la Commune d'Uccle de 1948, elle ne présente aucune dérogation;
  - la rehausse de la toiture, dû à l'isolation par l'extérieur, induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - l'agrandissement des lucarnes et la construction d'une nouvelle lucarne, en façade arrière, constituent des actes et travaux envisageables, et ce d'autant plus que ces lucarnes sont conformes aux prescrits de l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permettent une habitabilité de qualité pour les nouvelles chambres créées dans l'espace des combles;
  - cependant la lucarne prévue en façade avant, de par sa dimension, sa teinte (noir mat), la partie gauche en panneautage de même teinte et son positionnement à l'alignement de la façade avant, présente un fort impact visuel;
  - la largeur et position de cette lucarne sont induites par la dimension de la chambre et la position de la douche dans la salle-de-douche;
  - le plan de l'étage peut être revu afin de déplacer la salle-de-douche, et la positionner par exemple en façade arrière et dès lors, la lucarne peut conserver sa position initiale ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'aménagement de la palissade ne permet pas le déplacement de la petite faune entre les parcelles et afin de favoriser leur passage et préserver les qualités végétales des intérieurs d'îlot, il y a lieu de remplacer la haie sèche par une nouvelle haie vive d'essence indigène;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation comporte, en situation existante, un garage qui est maintenu;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - en ce qui concerne le revêtement proposé pour la nouvelle lucarne et la lucarnes latérale agrandie, l'utilisation d'un bardage en fibrociment de ton noir, peut être envisagé, considérant leur faible visibilité depuis l'espace public;

- cependant la lucarne en façade avant est trop impactant de par sa dimension, la teinte prévue et son positionnement à l'alignement de la façade avant, d'autant plus que la partie gauche est prévue non vitrée mais en panneautage plein de même teinte (noire mat);
- l'installation du portique et de la rambarde entre l'accès piétonnier et le rampe de garage, comportent une typologie correspondante à celle de la maison, maintiennent la transparence et peuvent dès lors être mis en conformité;
- les châssis remplacés en PVC, considérant le respect du cintrage, les divisions initiales et considérant leur aspect bois de teinte blanche, peuvent également être mis en conformité;
- cependant, il y a lieu, lors du prochain remplacement de ces châssis, de les prévoir en bois de teinte blanche et dans le respect des divisions initiales;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - l'aggravation d'une situation de dépassement du niveau de la toiture est induite pour des raisons d'amélioration des performances énergétiques;
  - une isolation par l'intérieure réduirait significativement la hauteur libre pour les nouvelles chambres aménagées;
  - le dépassement n'est que de 8 cm et n'induit aucune nuisance pour le voisinage, ni en terme de perte de luminosité ni en en terme de prise de vues;
  - la dérogation est dès lors acceptable;

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

- Renoncer à la pose de la palissade et proposer la replantation d'une haie vive d'espèce indigène ;
- revoir le plan d'aménagement des combles et déplacer la salle-de-douche, par exemple en façade arrière, afin de ne pas impacter le plan initial de la lucarne ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime 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 25/11/2020**  
**Objet n°08**

**Dossier 16-45381-2020 - Enquête n° 263/20**

**Demandeur : Monsieur Samo Ferman**

**Situation : Chaussée d'Alseberg, 1064**

**Objet : diviser une maison unifamiliale en deux duplex, créer une lucarne en façade arrière et agrandir une lucarne existante en façade avant**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une date ultérieure en attente de document complémentaire tel qu'un reportage photographique intérieur.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 25/11/2020**  
**objet n°09**

**Dossier 16-44625-2019 - Enquête n° 204/2020**

**Demandeur : Monsieur Marcel HERZFELD**

**Situation : Avenue Léo Errera, 34**

**Objet : mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en 4 unités de logement**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44625-2019 introduite le 12/04/2019 par Monsieur Marcel HERZFELD, et visant à mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en 4 unités de logement sur le bien sis avenue Léo Errera, 34;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 15 - ILOT COMPRIS ENTRE LES AVENUES MONTJOIE ET LEO ERRERA ET LES RUES E. CAVELL ET R. JONES approuvé par arrêté royal le 03/12/1954, et y déroge;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 1 du permis de lotir (PL) n° 309 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 09/04/1992, et s'y conforme;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection du Musée Van Buuren - arrêté du 28-06-2001 et dans le périmètre de protection du Jardin du Musée David et Alice Van Buuren - arrêté du 17-04-1997;

Que le projet ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé;

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

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

- application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;

**motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et un permis de lotir :**

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - art. 1.A - destination;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *des riverains s'opposent à la division de la maison, dont la mise en conformité n'est pas compatible avec le prescrit du PPAS et qui nuit à la qualité résidentielle du quartier;*
- *le PPAS prévoit des zones pour des immeubles à appartements;*

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

12/04/2019 : dépôt de la demande;

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

18/11/2019 : dépôt de documents complémentaires;

11/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/06/2020 : dépôt de documents complémentaires;

27/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2020 au 08/09/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté à une séance ultérieure, dans l'attente de pouvoir effectuer une analyse juridique comparative des aspects du PPAS auxquels se réfère la demande;

25/11/2020 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 13/05/2019 et joint à la demande;

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

- L'immeuble d'habitations, implanté en ordre ouvert, est situé à proximité de l'angle formé par l'avenue Léo Errera et l'avenue Dupuich;
- La construction fait face à la parcelle sur laquelle est implanté le Musée David et Alice Van Buren (n°41), bien classé;
- L'immeuble est entouré, principalement d'habitation unifamiliales. Les quelques immeubles à appartements présents dans le cadre urbain environnant sont antérieurs à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol n°15 et du permis de lotir n°309;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit de type R+2+Toiture, une implantation et une esthétique, qui s'intègrent au cadre bâti environnant;

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

- La mise en conformité de la division de la maison unifamiliale en 4 logements;

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

- Le permis d'urbanisme PU 30.228 a été délivré pour une habitation unifamiliale et ce, suite à 2 demandes précédentes dont une refusée et une laissée sans suite. Ces demandes précédentes visaient la construction d'un immeuble à appartements. Ces dossiers ont été présentés postérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS n°15 et du Permis de Lotir n°309;
- Au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, le CoBAT ne prévoyait pas la possibilité de déroger à la destination ou à la densité d'un PPAS ou Permis de Lotir;
- Le CoBAT (article 126, § 11) prévoit la possibilité de déroger aux prescriptions d'un PPAS ou d'un permis de lotir, pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations;
- Considérant le cadre bâti environnant, et que la dérogation à la densité porte atteinte à une donnée essentielle du PPAS et du Permis de Lotir;
- Les plans d'aménagement du PPAS prévoient différentes zones d'implantation afin de permettre une variété de densité;
- Les actes et travaux ont été effectués, malgré un refus délivré pour un immeuble de logements multiples;
- La superficie de l'immeuble n'est pas excessive pour une maison d'habitation du quartier;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes, et notamment au regard des prescriptions du PPAS :**

- Genèse et historique :
  - L'îlot est cerné par l'avenue Léo Errera, le rond-point Churchill, l'avenue Montjoie, la rue Edith Cavell et la rue Roberts--Jones, soit une superficie entre alignements qui s'élève à 6 Ha, 81 a et 55 ca. Il est actuellement constitué d'un total de 85 parcelles cadastrales;
  - La procédure d'élaboration du plan particulier d'affectation du sol remonte à une décision du Conseil communal prise en date du 14/06/1954, sur proposition de l'administration, et s'est terminée par une approbation par arrêté royal du 04/12/1954;
- Raisons qui ont mené à l'élaboration du plan :
  - De nombreuses demandes de principes relatives à la transformation de villas situées en bordure de l'avenue Léo Errera étaient alors adressées à la Commune »;
  - A front de la rue Edith Cavell, on observait une tendance à construire des immeubles beaucoup trop hauts, eu égard au caractère des bâtisses existantes »;
  - Il y avait besoin de prendre en considération la propriété Brugmann, voisine, et l'intérêt indispensable à lier le caractère urbanistique des deux îlots;
  - Dans son étude d'analyse de la conformité des plans particuliers d'affectation du sol au plan régional d'affectation du sol (2012), le BRAT avait relevé les enjeux suivants :
    - *« Ce plan particulier d'affectation du sol confirme la situation existante de l'époque, c'est-à-dire un quartier résidentiel avec une importante zone de cours et jardins en intérieur d'îlot, une petite zone d'équipement (commissariat) et une zone de sports (tennis Montjoie). Il prévoit aussi la possibilité de remplacer certaines constructions existantes par des immeubles à appartements.*
    - *Le principal enjeu actuel de ce PPAS réside dans la restriction totale des affectations secondaires, puisque seul le logement est autorisé. La réaffectation de l'ancien commissariat, utilisé ensuite par l'ICPH, n'est pas un enjeu majeur de ce PPAS, même si le PRAS l'a mis en zone d'habitation, alors que le PPAS l'affecte en zone de réservée aux*

*bâtiments publics (prescription graphique dans la légende). Les équipements sont en effet autorisés dans toutes les zones du PRAS.*

- *On remarquera qu'il reste actuellement 2 parcelles non construites et que des boxes de garages ont été construits en zone de cours et jardins, qui ne sont pas autorisés par cette prescription.*
- *On remarquera également la confusion qu'entretient le PPAS entre les notions de destination et de typologie. Sous la rubrique « destination », on lit en effet les éléments suivants : « maisons isolées, jumelées ou groupées », « immeubles à appartements multiples », sans autre précision quant à l'affectation. Si on se réfère au « sens courant des termes utilisés », tel que suggéré par la circulaire lorsque l'on se trouve face à un PPAS antérieur à 1979, le BRAT considère que seule la fonction « logement » est autorisée. »;*
- Les objectifs d'aménagement (qui indiquent en quelque sorte les données essentielles du plan) renseignés dans le rapport au Conseil communal (1954) sont déclinés par parcelle ou par groupe de parcelles, et varient selon la voirie le long de laquelle elles ou ils se situent :
  - À front de l'avenue Léo Errera : urbanisation à caractère semi-ouvert avec des maisons uni ou bi-familiales dont la hauteur est limitée à un étage et toit Mansart.
  - À front de la rue Roberts-Jones, de l'avenue Montjoie et d'un tronçon de la rue Edith Cavell : urbanisation à caractère semi-ouvert avec des maisons dont la hauteur est limitée à 2 étages et toit Mansart.
  - A l'angle de l'avenue Léo Errera et de l'avenue Montjoie : des immeubles à appartements de hauteurs variables destinées (de 3 étages à 5 étages, indiqués au plan) à assurer la liaison avec l'immeuble de rapport existant (immeuble à front du rond-point Churchill, n°77 et avenue Montjoie, 230).
  - A l'angle de l'avenue Montjoie et de la rue Edith Cavell : des immeubles à appartements de 4 étages, destinés à créer une harmonie urbanistique avec les trois immeubles de rapport existants;
- Les prescriptions urbanistiques traduisent ces objectifs relatifs aux logements par des zonages teintés au plan, avec surimpressions de limitation des gabarits. Outre le logement (teintes vermillon clair (R+1+toiture de profil "Mansart" ou R+2+toiture de profil "Mansart"), vermillon foncé (R+3 à R+5) et carmin (villas isolées de fond ou bungalows)), on y retrouve une parcelle (cadastrée n°299G3) en zone de sports, occupant une substantielle partie de l'îlot, ainsi qu'une zone teintée en bleu pâle (parcelle cadastrée n°301B9 - site du commissariat de l'époque, situé rue Roberts-Jones, 25, avec possibilité d'extension);
- Le permis de lotir n° 309 délivré (Collège des bourgmestre et échevins) le 23/03/1982, autorisant la création de 2 lots (lot 1 - construction isolée - et lot 2 - construction à 3 façades). Ce permis de lotir est réalisé (immeubles n°34 et n°40). Le permis de lotir n°309 précise notamment la densité (2 logements pour la totalité des 2 lots que crée le permis de lotir (20 ares au total et une moyenne de 10 ares par logement);

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

- en matière de programme :
  - l'immeuble compte 3 logements de 2 chambres et un logement de 2 chambres;
  - le programme de la situation de fait propose de grands logements confortables eu égard aux standards en vigueur actuellement, alors qu'une maison unifamiliale de cette typologie et de cette capacité n'est pas exceptionnelle dans ce type de quartier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les réaménagements ont été exécutés au sein du volume licite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle dispose d'un vaste jardin paysager orienté à l'Est et pouvant être à l'usage d'un grand logement, et la zone de recul présente des aménagements de pleine terre qualitatifs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble dispose de 4 garages privés pour voitures, à l'échelle de cette vaste maison unifamiliale;

**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 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- La division de l'immeuble en 4 logements rencontre les objectifs de cette prescription. Toutefois ce type de programme (immeuble de logements multiples) se retrouve à peu à proximité du bien, mais ne compromet pas les affectations de logements environnantes du fait de la division depuis de nombreuses années;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
  - Considérant le programme de la demande;
  - Considérant que le permis d'urbanisme PU 30.228 a été délivré pour une habitation unifamiliale, et ce, suite à 2 demandes précédentes dont une refusée et une laissée sans suite;
  - Que ces demandes précédentes visaient la construction d'un immeuble à appartements;
  - Que ces dossiers ont été présentés postérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS n°15 et du Permis de Lotir n°309;
  - Qu'au moment de la délivrance du permis d'urbanisme, le CoBAT ne prévoyait pas la possibilité de déroger à la destination ou à la densité d'un PPAS ou Permis de Lotir;
  - Que le CoBAT en vigueur au moment du dépôt de la présente demande (article 155) prévoit la possibilité de déroger aux prescriptions d'un PPAS ou d'un permis de lotir, pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations;
  - Considérant le cadre bâti environnant;
  - Considérant que la dérogation à la densité porte atteinte à une donnée essentielle du PPAS et du Permis de Lotir, en ce que la construction d'immeubles à appartements dans cette zone du plan fait l'objet d'une interdiction;
  - Que les plans d'aménagement prévoient différentes zones d'implantation afin de permettre une variété de densité, et situe la possibilité de bâtir des immeubles à appartements dans une autre zone du plan;
  - Considérant que les actes et travaux ont été effectués, malgré un refus délivré pour un immeuble de logements multiples;
  - Considérant que la superficie de l'immeuble n'est pas excessive pour une maison d'habitation du quartier;
  - Considérant que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux;

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 modifiant le CoBAT, et aux motifs émis ci-dessus ;

Considérant dès lors que l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé défavorable et que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, avec refus des dérogations sollicitées.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 25/11/2020**  
**Objet n°10**

**Dossier 16-44845-2019 - Enquête n° 195/20**

**Demandeur : Madame Barbara Saffa-Janssens**

**Situation : Rue De Broyer, 34**

**Objet : diviser une maison unifamiliale en 3 unités et agrandir le rez-de-chaussée**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44845-2019 introduite le 21/08/2019 par Madame Barbara Saffa-Janssens et visant à diviser une maison unifamiliale en 3 unités et agrandir le rez-de-chaussée sur le bien sis rue De Broyer, 34;

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 les motifs suivants :**

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

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

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT qu'en ce qui concerne sa façade principale, la partie arrière ne présentant pas la même qualité spatiale ou architecturale,

Considérant en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la Commission de Concertation qui s'est réunie en date du 23/09/2020 a reporté son avis;

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

21/08/2019 : dépôt de la demande;

25/09/2019 et 08/11/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2020 au 08/09/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis;

25/11/2020 : séance de la Commission de Concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 05/07/2019 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 est densément bâti, en ordre continu;
- La maison n°34 sur laquelle porte la demande est bâtie à proximité de l'angle entre les rues de Broyer et Victor Gambier;
- Elle a été bâtie sur un parcelle très profonde, jusqu'au droit du n°18 de la rue Victor Gambier;
- Elle présente un gabarit R+2+Toiture et dont le niveau de la toiture est de type « Mansart ». Elle est plus haute que la plupart du bâti environnant;
- La façade n'a quasiment pas été changée depuis le dernier permis octroyé;
- Elle a fait l'objet de plusieurs demandes de permis de bâtir pour des transformations et agrandissements :
  - Le permis n° 16-1492-1925 a autorisé la construction d'une annexe au rez-de-chaussée;
  - Le permis n° 16-1550-1925 a autorisé la rehausse de l'immeuble;
  - Le permis n° 16-5506-1930 a autorisé l'aménagement du dernier niveau et des combles;
  - Le permis n° 16-20114-1958 a autorisé pour la construction d'un volume pour des WC au dernier étage;
  - Le permis n° 16-24752-1966 a autorisé pour la rehausse de l'annexe du rez-de-chaussée;

- Au niveau de l'urbanisme, cette maison est considérée comme unifamiliale, malgré que dans la situation de fait, la répartition des espaces est peu claire;
- Suivant le registre de population et l'historique des compteurs, il semble que l'immeuble a comporté au moins 3 logements et ce depuis les années 70;
- La maison de droite (n°36) présente un gabarit R+1+T en pente. Elle est plus petite, de même profondeur et comporte également une annexe en façade arrière;
- La maison de gauche (n°32) présente un gabarit R+1+T en pente. Elle est plus petite et de même profondeur. Elle comporte également des annexes en façade arrière;
- La parcelle est peu entretenue et elle comporte un petit atelier en fond de parcelle;

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

- La construction d'une annexe, au rez-de-chaussée, avec toiture plate;
- La rehausse d'une partie du mur mitoyen de gauche;
- Des modifications structurelles et non structurelles;
- Les modifications de baies en façade arrière avec nouveau châssis en bois de teinte naturelle;
- La création d'une fenêtre dans le versant du toit en façade arrière;
- La démolition du volume de WC au dernier niveau;

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

- Le programme prévoit la division d'une maison unifamiliale existante avec un réaménagement spatial ainsi qu'un agrandissement au rez-de-chaussée;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sol :
    - Sous l'escalier, un emplacement de stockage pour 3 vélos;
    - 3 caves, à raison d'une pour chacun des logements;
    - Sont également accessibles, un local entretien, un local compteurs et un local poubelles;
  - Rez-de-chaussée :
    - Le couloir commun comporte l'escalier vers les étages ainsi que l'entrée du logement 1;
    - L'entrée du logement se fait sur un hall avec l'accès vers une salle-de-bain et la salle-à-manger;
    - La salle à manger s'ouvre d'une part sur un espace de cuisine, situé en façade arrière et d'autre part sur le salon;
    - Le salon donne accès à une chambre située en façade avant;
    - La cuisine donne accès à un balcon et au jardin;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - Le studio se compose d'une pièce centrale qui dessert d'une part, une cuisine située en façade arrière et d'autre part, une chambre, située en façade avant;
    - La cuisine communique avec une salle-de-bain;
  - 2<sup>ème</sup> étage et combles :
    - L'accès du duplex se fait via le 1<sup>er</sup> étage et une porte;
    - À l'entre étage, entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage, un volume comprend un petit local buanderie;
    - Le niveau bas du duplex se compose d'une cuisine et d'un salon;
    - Le niveau haut comporte deux chambres, une salle-de-bain et un WC;

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

- en matière de programme :
  - les 3 logements, existant antérieurement à 1991, répondent aux dispositions actuelles du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la suppression de la couverture en polycarbonate afin de construire un volume fermé, constitue une amélioration de la situation en façade arrière;
  - la construction de l'annexe reste comprise dans le profil de construction des mitoyens en ce qui concerne la profondeur et nécessite la rehausse de la mitoyenneté de gauche tout en se maintenant dans le profil de construction, en hauteur, par rapport au n°36, la mitoyenneté de droite;
  - cette rehausse est minime, à savoir, un triangle de 45 cm au point bas, n'induisant dès lors aucune nuisance sur le voisinage en terme de perte de luminosité et de prise de vues;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est réaménagée, avec un espace gazonné sur l'ensemble du jardin, le maintien d'une terrasse et un accès aisé vers le jardin;

- les arbres sont maintenus;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison existante ne comporte pas d'emplacements de parcage;
  - la division en 3 logements induit une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, considérant qu'il n'est prévu aucun parcage pour un immeuble à appartements;
  - cependant, bien qu'il soit prévu une zone de parcage de vélos au niveau des sous-sols, celle-ci est peu accessible;
  - il y a lieu de proposer un espace de stockage des vélos au rez-de-chaussée, par exemple, à la place de l'entrée du logement au rez-de-chaussée qui peut être déplacée;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la parcelle comporte une citerne d'eau de pluie en situation existante et qui est conservée;
  - il y a lieu d'étudier la toiture de l'annexe végétalisée de type extensive, au lieu d'un revêtement bitumineux, dans un souci d'esthétique mais également afin de favoriser la temporisation du rejet des eaux pluviales au niveau de l'égout public;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la façade avant reste inchangée;
  - seul est prévu un sablage afin de la restaurer;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la division de l'immeuble est antérieure à 1992 et suivant les documents fournis par le demandeur, semble dater des années 70;
  - la superficie de la maison existante, soit plus de 230 m<sup>2</sup> en situation de droit et plus de 250m<sup>2</sup> avec l'agrandissement prévu au rez-de-chaussée permet de rester cohérent par rapport à une division de fait;
  - les unités, bien que conformes à la réglementation en vigueur du Règlement Général sur la Bâtisse d'Uccle de 1948 ainsi qu'à la réglementation actuelle du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, sont peu qualitatives en terme d'apport de lumière suffisant et en terme de spatialité;
    - l'appartement du rez-de-chaussée, comporte une succession de pièces en enfilade, maintenant de ce fait, le salon et la salle-à-manger, au niveau des travées centrale, non éclairées directement par la lumière naturelle, et ce dû à la construction de la nouvelle annexe;
    - le studio, bien que traversant, propose quant à lui des espaces peu cohérents avec la surface disponible : la chambre fait plus de 20 m<sup>2</sup> pour un espace de séjour d'environ 13 m<sup>2</sup>, la cuisine est en communication directe avec les sanitaires et l'ensemble du studio ne comporte aucun espace extérieur, considérant que la toiture de la nouvelle annexe n'est pas prévue comme étant accessible;
  - il est également à noter que cette division de fait en 3 logements à induit une densification du centre de la Commune et ce, au détriment de logements pour des familles, alors que cette maison existante bénéficie d'un jardin de ville de grande profondeur, et qu'elle s'implante à proximité de nombreux équipements d'intérêt collectif, commerces et parcs, et est proche, en termes de mobilité du nœud intermodal du Globe;
  - de ce fait, il y a lieu d'améliorer significativement au niveau de tous les logements, tant en terme d'apport d'éclairage naturel qu'en terme de spatialité et de confort d'habitabilité;

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

- améliorer l'habitabilité, la spatialité et l'apport d'éclairage naturel au sein de chaque logements;
  - disposer d'un espace de stockage pour les vélos au rez-de-chaussée, par exemple, la place de l'entrée du logement au rez-de-chaussée, qui peut être déplacée;
  - proposer une toiture plate végétalisée de type extensive;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de division et d'agrandissement est maintenu;
  - d'être accessoires en ce que la division n'est pas remise en cause;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la division ne peut se faire au détriment du maintien d'unités pour des familles dans le centre de la commune;

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.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 25/11/2020**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-45341-2020 - Enquête n° 256/20**

**Demandeur : Monsieur Diego Formato et Madame Aurélie Crestin**

**Situation : Avenue Dolez 231 - 235**

**Objet : démolir des annexes sur les parcelles des n°231 et n°235 et reconstruire un volume d'annexe sur la parcelle du n°231, en intérieur d'ilot pour y installer un cabinet de logopédie et un garage pour deux véhicules**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45341-2020 introduite, en date du 05/06/2020, par Monsieur Diego Formato et Madame Aurélie Crestin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir des annexes sur les parcelles des n°231 et n°235 et reconstruire un volume d'annexe sur la parcelle du n°231, en intérieur d'ilot pour un cabinet de logopédie et garage pour deux véhicules sur le bien sis avenue Dolez 231 - 235;

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

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

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

- La construction projetée, regroupe du parcage et une activité professionnelle directement liée au logement existant;
- L'activité, profession libérale, est diurne et n'induit aucune nuisance de type sonore ou de pollution lumineuse;
- Le parcage est existant en situation de fait et se limite à deux véhicules;
- Un espace de jardin d'une profondeur de ± 40 mètres sépare le bâti de la lisière du bois;
- Cependant, il y a lieu d'y appliquer les principes nature à défendre :
  - *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;*
  - *Entretenir 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.

### **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 qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- application de la prescription particulière n°16 al.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de transformation ou reconstruction entraînant un accroissement de plus de 20% du volume bâti d'une construction existante dans la zone de servitude;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2020 au 26/10/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Remarques concernant le projet :*
  - *Opposition par rapport à l'entrée de véhicules de la patientèle du futur cabinet;*
  - *Doute quant au maintien de l'utilisation d'un garage suite aux changements d'affectation des biens situés sur les différentes parcelles;*
  - *Présence de véhicule est dommage pour cet intérieur d'ilot avec présence d'une zone Natura 2000;*
  - *Nuisances en terme de bruit et pollution;*
  - *Opposition sur l'ensemble du projet car peu compatible avec le caractère rural et la zone Natura 2000;*
- *Remarques concernant la mise en œuvre du chantier :*
  - *Précautions à prendre lors de la démolition du garage et cabanon existant car forme un ensemble avec un autre cabanon sur une parcelle voisine;*
  - *Méthode constructive avec mur de soutènement ?*

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

05/06/2020 : dépôt de la demande;

08/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/10/2020 au 26/10/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation et report du dossier;

25/11/2020 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

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

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

### **MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- Le quartier couvert par une ZICHEE par le plan régional d'affectation du sol fait partie d'un ancien hameau de la commune connu sous le nom de « balai » et se caractérise par un habitat de type villageois, par groupe de petites maisons mitoyennes, au faible gabarit;
- Les constructions présentent généralement un gabarit R+1+T et sont affectées au logement unifamilial, voire R+T et plus rarement R+2;
- La voirie ne permet le parage que d'un seul côté et aucun emplacement de parage ne se situe au droit de la maison concernée par la demande;
- Les parcelles concernées par la demande :

- présentent une géométrie particulière, elles se développent étroitement après un angle jusqu'au bois de Buysdelle, inscrit sur la liste de sauvegarde;
- la parcelle du n°235 comporte une habitation à front de voirie et une série d'annexes indépendantes du bâtiment principal et la parcelle du n°231 est non bâtie à front de voirie mais comporte un accès vers un volume existant en situation de fait et comportant un ancien volume bâti utilisé en garage pour deux véhicules, d'une dimension de 41m<sup>2</sup>;
- la parcelle du n°231 est plus large au-delà du front bâti arrière des maisons à l'alignement;
- les deux parcelles sont séparées par la parcelle cadastrée 380F2 (n°233), qui s'étend jusqu'à la lisière du Bois de Buysdelle;
- Les parcelles voisines, comportent des habitations en front de voirie, sont de même typologie et de même gabarits;
- La parcelle du n°229, comporte une habitation dont l'implantation est de biais par rapport à la voirie et comporte un jardinet clos par une haie et ceint par la parcelle du n°231;
- Hormis ces divers aménagements, d'annexes et de garage, les parcelles sont largement plantées et végétalisées;

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

- La démolition de l'ensemble des annexes sur les deux parcelles;
- La reconstruction du volume du garage avec extension pour un cabinet de logopédie, avec toiture plate végétalisée (de type extensif) et façades couvertes de bardage bois à lamelles horizontales sur la parcelle du n°231;
- Ce nouveau volume à une dimension de 79,50m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3,39m;
- La revégétalisation du jardin du n°235;

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

- Le programme prévoit d'une part la restitution du jardin du n°235 et d'autre part la reconstruction du volume du garage agrandi afin d'y accueillir également un cabinet de logopédie;

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

○ en matière de programme :

- la demande ne prévoit aucune modification de l'habitation du n°235 existante;
- l'aménagement d'un cabinet de logopédie au n°231 est conforme avec la zone, considérant qu'il s'agit d'un équipement de santé, et reste accessoire au logement du n°235;
- le garage comporte deux emplacements de parcage;
- le cabinet de logopédie comporte une entrée propre donnant sur une salle d'attente avec WC et une pièce consacrée aux consultations;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la démolition des annexes vétustes au n°235, constitue une amélioration de l'intérieur d'îlot au profit d'une reverdurisation du jardin et d'autant plus que cela restitue une situation de droit;
- le volume sur la parcelle n°231, comporte, au niveau du cabinet de logopédie des baies qui sont dirigées vers la parcelle et qui n'offrent aucune vues sur les parcelles voisines;

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

- hormis la démolition des annexes et l'extension de l'emprise existante des garages, la demande ne prévoit aucune modification des espaces extérieurs et maintient l'ensemble des arbres présents;

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

- les deux emplacements de garages dans le volume rénové sont maintenus ;
- bien que cette situation existe depuis avant 1953, il s'agit d'une infraction et il y a lieu d'améliorer les intérieurs d'îlot et les parcelles dans leur ensemble ;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- le volume construit sur la parcelle du n°231 comporte une toiture végétalisée de type extensive d'environ 79,50m<sup>2</sup>, afin de temporiser le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;

**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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et application de la prescription particulière 16, al.4 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement de plus de 20% du volume bâti d'une construction existante dans la zone) :

- le volume du garage est existant depuis les années 70 et ne sera démontée que son enveloppe vétuste, et la dalle étant maintenue ;
- cette situation infractionnelle induit que le volume doit être agrandi afin de construire le local de logopédie ;
- les volontés régionales et communales, insistent sur l'importance d'améliorer les intérieurs d'ilot et de supprimer toute pénétration des véhicules au sein des parcelles ;
- De ce fait, considérant que le bâtiment est existant la simple rénovation de son enveloppe peut être envisagée et d'autant plus l'amélioration esthétique pour le voisinage ;
- Il y a dès lors lieu de prévoir le cabinet de logopédie sur l'emprise existante du garage et de sortir le parcage du sein de la parcelle, et ce quitte à aménager un car port à l'entrée de la parcelle, entre les deux bâtiments existants ;
- l'utilisation du volume étant considéré comme un équipement (cabinet de logopédie), il peut être envisagé dans toutes les zones et figure parmi les affectations que permet la prescription 1.5.1° dans les intérieurs d'îlots de la zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- les grandes dimensions des parcelles et l'emprise du projet sont telles que la demande ne nécessite aucun abattage d'arbres;
- le volume réaménagé maintient un seul niveau ;
- les façades sont constituées d'un bardage de bois et la toiture est végétalisée (environ 79,50m<sup>2</sup>), l'aspect du projet s'intégrant harmonieusement au sein du contexte verdurisé environnant;
- les éventuelles nuisances sonores et de pollution lumineuse sont limitées à des horaires d'une journée de travail normal;

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

- aménager le cabinet de logopédie sur l'emprise existante du garage et renoncer à toute extension, quitte à déplacer le parking à l'entrée de la parcelle entre les maisons mitoyennes, au moyen d'un carport, dont le fond est clos au passage carrossable, par rapport au reste de la parcelle ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'emprise ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de limiter les impact au niveau des parcelles ;

Considérant que cette modification est telle 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 à la condition émise ci-dessus.