

Séance du 17 mars 2021 / Zitting van 17 maart 2020

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 026/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.338-2020  
Situation : Rue des Trois Rois 48A  
Demandeur : M. et Mme F. D. et C. F.  
(Transformer et étendre le volume sous toiture d'une maison uni-familiale)
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.584-2020  
Situation : Avenue de la Chênaie 85  
Demandeur : Madame E. P.  
(Aménager le jardin de la parcelle ; abattage de 3 bouleaux ; construction d'une piscine (8x4m) ; installation d'une pergola bioclimatique (3x5m) ; extension de la terrasse (35m<sup>2</sup>) ; placement d'une pompe à chaleur pour chauffer l'eau de la piscine)  
(Bien situé dans une zone de protection d'un bien classé ou à partir de celui-ci - art.237§1<sup>er</sup> du CoBAT)
- 

- 3) 027/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.456-2020  
Situation : Chaussée de Waterloo 1142-1144  
Demandeur : M. SPRL - Monsieur A. N.  
(Placer un cadre en aluminium (type isermatic) sur façade latérale du bâtiment accueil de bâches artistiques + éclairage)
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.924-2019 - Article 177  
Situation : Place Guy d'Arezzo 7  
Demandeur : S.A. T. G. - Monsieur J. P.  
(Installer un relais de télécommunication mobile Telent et Proximus en toiture d'un bâtiment existant)  
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
- 

- 5) 031/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.502-2020  
Situation : Avenue Groelstveld 44  
Demandeur : M. et Mme J. P. et V. B.  
(Extension d'une maison uni-familiale)
- 6) 025/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.533-2020  
Situation : Avenue de l'Aulne 70  
Demandeur : M. et Mme S. C. et C. S.  
(Transformer et étendre la toiture de la maison uni-familiale par la création d'une lucarne au niveau du versant arrière afin d'aménager une chambre supplémentaire, modifier la porte de garage, peindre les menuiseries extérieures en ton gris anthracite)
- 7) 030/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.477-2020  
Situation : Chaussée d'Alseberg 622  
Demandeur : R. B. E. SPRL - Monsieur L. F.  
(Transformer lourdement un immeuble mixte de commerce et logement existant à front de voirie, mettre en conformité les 4 logements existants en situation de fait et changer l'affectation de l'atelier en deux logements)
- 8) 028/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.548-2020  
Situation : Avenue Bonaparte 62  
Demandeur : M. et Mme D. T. et S. D.  
(Aménager les combles et construire deux lucarnes en façade avant et arrière)

- 9) 022/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.420-2020  
Situation : Rue de Stalle 244  
Demandeur : Madame K. E.-M.  
(Construire une maison bi-familiale attenante à l'habitation existante)
- 10) 029/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.096-2019  
Situation : Chaussée de Waterloo 1360  
Demandeur : M. et Mme J. A. et M. W.  
(Transformer et étendre un immeuble mixte abritant un commerce et 3 logements)
- 11) 023/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.522-2020  
Situation : Vieille rue du Moulin 261  
Demandeur : Madame K. d. R.  
(Étendre la maison au niveau +2 et isoler le pignon aveugle et mettre en conformité des travaux intérieurs)
- 12) 024/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.368-2020  
Situation : Place Jean Vander Elst 6  
Demandeur : M. et Mme B. G. et M. D.  
(Transformer une maison uni-familiale, aménager un garage au sous-sol accessible depuis la zone de recul, modifier l'accès à la maison et reconstruire la tourelle en façade principale)
- 13) 032/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.521-2020  
Situation : Avenue Den Doorn 19  
Demandeur : Madame C. L.  
(Dans un immeuble de deux appartements, agrandir l'appartement du 1<sup>er</sup> permettant sa connexion avec le jardin, isoler complètement l'enveloppe extérieure)
- 14) 033/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.441-2020  
Situation : Avenue Montjoie 94  
Demandeur : S. SA - Monsieur A. L.  
(Déconstruire une maison uni-familiale à front de voirie dont la période de construction date d'avant 1932 et construire un immeuble comprenant 3 logements et 6 emplacements de stationnement pour voitures)
- 15) 021/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.021-2019 (art.191§5)  
Situation : Rue du Doyenné 49-55  
Demandeur : D. SA - Monsieur J.-P. d. C.  
(Étendre une maison existante, construire deux maisons uni-familiales et un garage)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/03/2021**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-45338-2020 - Enquête n° 026/21**

**Demandeur : Monsieur et Madame D. F. et F. C.**

**Situation : Rue des Trois Rois 48A**

**Objet : transformer et étendre le volume sous toiture d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45338-2020 introduite, en date du 19/05/2020, par Monsieur et Madame D. F. et F. C.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre le volume sous toiture d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue des Trois Rois, 48A;

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 - §1.2° qui prescrit "Hauteur -Toiture", en ce que le projet prévoit une rehausse de la toiture au niveau de la « dent creuse » qui dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contigües;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2021 au 01/03/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/05/2020 : dépôt de la demande;

29/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/10/2020 : réception des compléments;

24/11/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

02/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

15/02/2021 au 01/03/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel marqué notamment par la présence d'un lotissement;
- La rue des Trois Rois se présente comme une voirie peu large et ne comportant aucune végétation. A front de la parcelle faisant l'objet de la demande, la voirie est très étroite. Ceci s'explique du fait que la zone de recul de la parcelle objet de la demande réduit ce tronçon de rue;
- Le bien faisant l'objet de la demande se caractérise comme une maison unifamiliale qui fait partie d'un ensemble avec la construction mitoyenne de droite. Leurs toitures forment un ensemble continu. Toutefois, l'immeuble n°48A possède deux toitures à double versant. La première toiture forme un ensemble continu avec le bâtiment de droite tandis que la toiture arrière s'en dissocie;

- Il présente des caractéristiques typologiques similaires (façade en brique blanche, rez-de-chaussée couvert de végétation et toiture en tuile rouge) à la construction de droite mais la maison présente une largeur plus petite que son voisin. Cette maison présente un gabarit R+1+T;
- La parcelle, sur laquelle porte la demande se compose de deux volumes construits marqués par ces deux toitures à double versant ainsi que d'une cour à l'arrière. Cette parcelle présente la particularité de ne pas s'étendre jusqu'au bout dans la mesure où à partir de la cour arrière le terrain appartient à la parcelle voisine;
- La maison de droite (n°40) présente un gabarit R+1+T. Toutefois, sa hauteur est plus basse que la maison faisant l'objet de la demande. Sa façade est en brique de teinte brune et les châssis sont dans des teintes de gris (clair pour l'étage et foncé pour le rez-de-chaussée);
- La maison de gauche (n°48) présente des caractéristiques typologiques similaires à l'immeuble concerné par la demande. Toutefois, il s'agit d'une maison dont les dimensions sont plus grandes que ce dernier. Elle possède également un grand jardin à l'arrière. A l'avant de la construction, une zone de recul commune avec la maison n°48 est présente. L'ensemble de la zone de recul est entouré d'une végétation;

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

- L'unification et la rehausse des deux toitures à double versant de telle manière à augmenter la hauteur sous-plafond de l'étage sous combles;
- La modification de l'escalier intérieur de telle manière à offrir des hauteurs de marches moins abruptes;
- L'agrandissement en hauteur de la fenêtre du rez-de-chaussée donnant sur la cour au niveau de l'escalier extérieur;

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

- Le programme consiste en la création de deux chambres supplémentaires ainsi que d'une salle de bain sous combles;
- Le gabarit du bâtiment est rehaussé entre les deux toitures à versants sans toutefois dépasser la hauteur du faîte de la toiture et celle du voisin n°48 permettant ainsi d'y aménager deux chambres et une salle de bain;
- La modification de l'escalier intérieur permet d'augmenter le confort de celui-ci dans la mesure où l'escalier existant présente des caractéristiques abruptes;

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

- Dans la mesure où le projet prévoit l'augmentation de la hauteur sous toiture sans dépasser la hauteur de faîte du bâtiment mitoyen n°48 pour l'aménagement de chambres et d'une salle de bain répondant au bon aménagement des lieux et aux normes d'habitabilité, le projet est cohérent et permet d'augmenter son confort. La modification de la pente de l'escalier ainsi que l'agrandissement de la baie donnant sur la cours tendent également à répondre au bon aménagement des lieux;

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

- en matière de programme :
  - L'aménagement des combles par la création de deux chambres supplémentaires et d'une salle de bain permet d'offrir un confort supplémentaire à cette habitation dont les proportions sont assez réduites;
  - La modification de l'escalier intérieur permet d'améliorer la situation existante en ce que l'escalier existant ne permet pas un confort d'utilisation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La rehausse de la toiture n'aggrave pas la situation dans la mesure où elle s'effectue au niveau d'une dent creuse sans dépasser la hauteur du bâtiment n°48. Cette rehausse permet de créer des espaces sous toitures répondant aux normes d'habitabilité et au bon aménagement des lieux;

**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 §1.2° du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - La rehausse de la toiture proposée par le projet a pour objectif de permettre l'aménagement de deux chambres et d'une salle de bain répondant aux normes d'habitabilité et au bon aménagement des lieux;
  - Cette rehausse s'inscrivant dans la « dent creuse » de la toiture ne porte pas atteinte aux voisins et s'inscrit dans la continuité de la toiture;

- Du point de vue de l'ombrage, cette rehausse n'impacte que peu les voisins mitoyens dans la mesure où l'ombrage projeté est relativement réduit ;

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.

La dérogation au RRU, article n°6 §1.2° du Titre I, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/03/2021**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-45584-2020**

**Demandeur : Madame E. P.**

**Situation : Avenue de la Chênaie 85**

**Objet : aménager le jardin de la parcelle : abattage de 3 bouleaux; construction d'une piscine (8x4m); installation d'une pergola bioclimatique (3x5m); extension de la terrasse (35m<sup>2</sup>); placement d'une pompe à chaleur pour chauffer l'eau de la piscine**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45584-2020 introduite, en date du 19/11/2020, par Madame E. P.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager le jardin de la parcelle, avec abattage de 3 bouleaux, construction d'une piscine (8x4m), installation d'une pergola bioclimatique (3x5m), extension de la terrasse (35m<sup>2</sup>) et placement d'une pompe à chaleur pour chauffer l'eau de la piscine sur le bien sis avenue de la Chênaie, 85;

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

Vu que la demande se situe dans la zone de protection de deux sites classés :

- Parc de la Sauvagère - Arrêté de classement du 26/06/1997;
- Site du Kauwberg - Arrêté de classement du 27/05/2004;

**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 ») et que :

- l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE);

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

- Le projet s'implante dans la continuité d'un environnement bâti et rencontre les objectifs de l'usage de la zone de jardin;
- Une évaluation appropriée est nécessaire quand le projet est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur les objectifs Natura 2000 pour la zone. Dans le cas du projet en dehors de la zone protégée le projet n'est pas susceptible d'impacter les objectifs de manière significative, moyennant le respect des conditions suivantes :
  - il est interdit de rejeter les eaux usées dans ou vers la zone Natura 2000,
  - il doit donc y avoir un raccord à l'égout pour l'ensemble des eaux usées (grises et noires, y compris de piscine/bassin extérieur) ou un dispositif qui permet l'épuration des eaux grises et noires;
  - l'utilisation de pesticides/ biocides de produits phytopharmaceutiques doit être évitée au maximum et interdit sur la limite avec la zone Natura 2000;
  - la pollution lumineuse doit être limitée autant que possible : si un dispositif d'éclairage est envisagé, que le type d'éclairage choisi soit de couleur ambre, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut, ni vers les bois) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes. Le dispositif d'éclairage comprendra idéalement : un système de détection de présence, un réglage d'intensité et une armature basse, afin de réduire l'intensité lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de réduire la consommation d'énergie;
- A proximité d'une zone protégée l'installation d'une piscine naturelle /naturalisée est à privilégier car cela permet de créer un nouveau biotope qui peut renforcer la biodiversité locale. En tout cas un système d'épuration/désinfection à base de chlore est à éviter car il s'agit d'un produit nocif pour beaucoup d'organismes protégés. Des alternatives existent comme p.e. les filtres UV;

## **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un 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 la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/11/2020 : dépôt de la demande;

+1j (04/01/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de la CRMS;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 04/02/2021 et émis le 02/03/2021;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La parcelle est située le long de l'avenue de la Chênaie, dans le tronçon compris entre la rue de Verrewinkel au Sud et la ligne de chemin de fer n°26 au Nord;
- Le site est limitrophe à un complexe sportif au Nord, ainsi qu'à deux zones Natura 2000 : le parc de la Sauvagère et le Kauwberg;
- Le terrain est bâti par une maison unifamiliale implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement. Cette maison a fait l'objet de transformations suite au permis d'urbanisme 16-33657-1998;

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

- aménager le jardin de la parcelle par les actes et travaux suivants:
  - abattage de 3 bouleaux;
  - construction d'une piscine (8x4m);
  - installation d'une pergola bioclimatique (3x5m);
  - extension de la terrasse (35m<sup>2</sup>);
  - placement d'une pompe à chaleur pour chauffer l'eau de la piscine;

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

- le projet s'inscrit dans les objectifs d'un usage raisonné de la zone de jardin, tout en permettant le développement de ses aspects paysagers;
- la pompe à chaleur fait l'objet d'une demande de permis d'environnement distincte;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - LA DEMANDE : La demande concerne une villa datant des années 1990, surhaussée depuis, qui est comprise dans les zones de protection des sites classés du parc de la Sauvagère et du Kauwberg, respectivement classés par arrêtés du 26/06/1997 et 27/05/2004. Le projet consiste en la réalisation d'une piscine et d'aménagements accessoires dans le jardin de la villa, qui est contigu au parc de la Sauvagère, à savoir : - l'installation d'une piscine (8 x 5 x 1.5m), - l'installation d'une pompe à chaleur contre la façade latérale de la villa opposée au site classé, - la construction d'une pergola bioclimatique, à lames orientable de couleur grise (5 x 3 m), - l'extension de la terrasse existante, 2/2 - l'abattage de 3 bouleaux, compensé selon la demande par la plantation d'arbustes à feuilles persistantes (plan de plantation à définir);

- AVIS CRMS: La CRMS rend un avis favorable sur le projet de piscine puisqu'il n'aura pas d'impact visuel ou d'autres incidences négatives sur les sites classés situés à proximité. Elle demande cependant de compenser l'abattage des trois bouleaux par la plantation d'au moins un arbre à haute tige,. La Commission demande d'établir le futur plan de plantation dans l'objectif de préserver les qualités paysagères existantes et en tenant compte de la proximité d'un site naturel et d'une zone Natura 2000 : on optera dès lors pour des espèces indigènes et on exclura toute espèce invasive. Pour ce qui concerne la phase chantier et son impact, et vu que l'implantation de la villa en hauteur par rapport à l'espace public rend le jardin difficilement accessible, la CRMS insiste également pour que les travaux soient organisés et gérés de manière à ne pas porter préjudice aux sites classés (préciser l'accès chantier, le dépôt de matériel, etc...);

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

- Rencontrer les conditions émises par Bruxelles-Environnement en ce qui concerne la proximité du projet avec deux sites Natura 2000;
- Compenser l'abattage des trois bouleaux par la plantation d'au moins un arbre à haute tige;
- Rencontrer les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, afin de compenser l'augmentation de la surface imperméable sur la parcelle ;
- Etablir le futur plan de plantation dans l'objectif de préserver les qualités paysagères existantes et en tenant compte de la proximité d'un site naturel et d'une zone Natura 2000 : on optera dès lors pour des espèces indigènes et on exclura toute espèce invasive;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements tels que présentés peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce qu'elles consistent à davantage intégrer le projet à son environnement paysager et naturel spécifique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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 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 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/03/2021**  
**Objet n°03**

**Dossier 16-45456-2020 - Enquête n°027/21**

**Demandeur : S.P.R.L. M. - M. A. N.**

**Situation : Chaussée de Waterloo, 1144 - 1142**

**Objet : Placer un cadre en aluminium (type isermatic) sur la façade latérale du bâtiment en vue d'y accueillir des bâches artistiques avec éclairage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45456-2020 introduite, en date du 14/08/2020, par la S.P.R.L. M. - M. A. N.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer un cadre en aluminium (type isermatic) sur la façade latérale du bâtiment en vue d'y accueillir des bâches artistiques avec éclairage sur le bien sis chaussée de Waterloo 1144 - 1142;

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

**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 particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2021 au 01/03/2021 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 :**

14/08/2020 : dépôt de la demande;

24/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/11/2020: réception des compléments;

02/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

15/02/2021 au 01/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est densément bâti, le long d'une chaussée passante, mixte en affectation de commerce, d'équipements et de logement;
- La parcelle est tronquée en façade latérale de droite par le tracé de la ligne 26 du chemin de fer;
- L'immeuble n°1142-1146 sur lequel porte la demande est un commerce bénéficiant d'un parking de 9 emplacements le long de la façade latérale, le long du chemin de fer;
- Il présente un haut niveau de rez-de-chaussée complété d'une part de l'équivalent d'un étage en mitoyenneté avec le bâtiment de gauche et d'autre part d'une rehausse (« faux étage ») à l'angle droit du bâtiment, cet élément étant très présent dans les perspectives du lieu;
- La maison de gauche (n°1140) présente un gabarit R+1+T, dont le rez-de-chaussée est affectée à un commerce;
- Le permis d'urbanisme n° 16-44895-2019 a permis la rénovation du commerce en pharmacie. L'angle de l'immeuble est bardé de bois, ce qui donne un aspect unitaire à cet angle 'signalétique' du commerce. Des enseignes y sont posées dans le bas du bardage;

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

- La mise en valeur d'une œuvre d'art - photographie sous forme de bâche - sur la façade latérale de l'angle de l'immeuble, bardé de bois;

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

- L'œuvre d'art serait principalement visible dans le sens de la circulation de la chaussée vers le Bois de la Cambre, et également au débouché de l'avenue Latérale;

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

- La structure d'affichage de la photographie est aux dimensions de 422 centimètres x 432 cm, dans un cadre qui présente une finition esthétique impeccable,
- La pose de 3 appareils d'éclairage « Led » permettra d'éclairer l'œuvre photographique,
- Les photographies seront remplacées tous les 3 mois,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête : application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :

- l'aspect compact et sobre de cet angle d'immeuble avec un bardage en bois est modifié par la présence d'un cadre métallique de plus de 4 mètres de côté pour y exposer une œuvre photographique,
- cette installation participe à la dynamique du noyau commercial. Les images sont sobres,
- les appareils d'éclairage doivent être éteints entre minuit et 6 heures du matin,

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante**

- Eteindre les 3 appareils d'éclairage entre minuit et 6 heures du matin;

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/03/2021**  
**Objet n°04**

**Dossier 16-44924-2019**

**Demandeur : S.A. T. G. - Monsieur J. P.**

**Situation : Place Guy d'Arezzo 7**

**Objet : Installer un relais de télécommunication mobile Telenet et Proximus en toiture d'un bâtiment existant**

**AVIS**

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Attendu que la demande initiale vise l'installation de 4 groupements d'antennes à polarisation croisée sur mâts en toiture du bâtiment et sur les rives de l'ensemble;

Attendu que la demande modifiée vise à l'installation de 3 groupements d'antennes en périphérie de la toiture et selon en retrait variable;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 16/10/2019 libellé comme suit :

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

*Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44924-2019 introduite le 24/07/2019 par la S.A. T. G. et visant à installer un relais de télécommunication mobile Telenet et Proximus en toiture d'un bâtiment existant sur le bien sis Place Guy d'Arezzo, 7;*

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

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

- *application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

*24/07/2019 : dépôt de la demande auprès de URBAN.Brussels;*

*16/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité (avis de Commission de Concertation);*

*16/10/2019 : séance publique de la Commission de concertation;*

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

- *L'immeuble sur lequel porte la demande occupe la parcelle de coin que forme la place Guy d'Arezzo avec la rue Camille Lemonnier;*
- *De gabarit R+ 5 + étage en recul, il comprend deux appartements par niveaux et une ancienne conciergerie au rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment;*
- *L'immeuble occupe la quasi-totalité du terrain et présente un gabarit relativement présent dans le paysage de la place Guy d'Arezzo;*
- *Le bien compte des installations de téléphonie mobile (armoires techniques et des antennes sur 1 mât) à l'angle extérieur de l'immeuble;*

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

- *Dans le cadre du développement des réseaux de téléphonie mobile, l'installation de 4 groupements d'antennes à polarisation croisée sur mâts en toiture du bâtiment et sur les rives de l'ensemble;*

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

- *Le projet se développe en bordure du bâtiment et sera relativement visible au niveau de la place Guy d'Arezzo, du fait de la hauteur du gabarit;*
- *Le projet nuit à la lisibilité de l'ensemble et aux qualités urbaines et patrimoniales de la place Guy d'Arezzo;*

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

- *En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, de par leur implantation, leur hauteur et leur aspect peu esthétique, le projet d'implantation des antennes ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE dans laquelle l'immeuble et l'ensemble de la place Guy d'Arrezzo s'inscrivent;*

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

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés en date du 11/09/2020, en application de l'article 177 du Cobat;

Considérant que les modifications sont les suivantes :

- Diminution du nombre de groupements d'antennes de 4 à 3;
- Diminution de la taille de ces groupements (suppression des antennes PROXIMUS);
- Mise en retrait des 2 groupements d'antennes situés en façade avant;

Considérant que le groupement d'antennes situé en façade arrière le long du pignon de gauche sera très visible depuis la place Guy d'Arezzo; Que cette visibilité associée au caractère peu esthétique des antennes est nuisible à l'équilibre architectural de la place;

Que ce groupement d'antennes sera également très visible depuis l'intérieur d'îlot et nuisible aux vues depuis les jardins;

Considérant que les retraités proposés des antennes situées à proximité de la façade avant sont trop faibles et ne permettent pas de masquer suffisamment ces dispositifs;

Considérant qu'en situation existante, la toiture comporte déjà des installations de téléphonie mobile (armoires techniques et des antennes sur 1 mât) à l'angle extérieur de l'immeuble;

Considérant qu'il apparaît que le nombre d'antennes proposés bien que diminué par rapport à la situation initiale semble encore trop important;

Qu'il y aurait lieu de supprimer le groupement d'antennes implanté contre le pignon de gauche et d'accroître le retrait des deux groupements maintenus;

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

- Diminuer le nombre de groupements d'antennes de 3 à 2;
- Ne pas aménager d'antennes le long du mur pignon de gauche;
- Planter les 2 groupements d'antennes restants selon un retrait plus important et suffisant afin de réduire au maximum la visibilité de ces antennes depuis l'espace public;
- Fournir une incrustation photo afin de rendre compte de l'impact de ces antennes sur l'espace public.

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/03/2021**  
**Objet n° 05**

**Dossier 16-45502-2020 - Enquête n° 031/21**  
**Demandeur : Monsieur et Madame V. B. et J. P.**  
**Situation : Avenue Groelstveld 44**  
**Objet : Extension d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45502-2020 introduite, en date du 18/09/2020, par Monsieur et Madame V. B. et J. P.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Groelstveld 44;

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°7 - implantation de construction isolée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2021 au 01/03/2021 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 :**

18/09/2020 : dépôt de la demande;

27/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/12/2020: réception des compléments;

04/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/02/2021 au 01/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sera rendu ultérieurement;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et composé principalement de maisons isolées;
- Dans ce quartier, l'avenue Groelstveld est en pente descendante du Dieweg vers la chaussée de Saint-Job;
- La maison n°44 sur laquelle porte la demande a été construite au début des années 60 et reflète fortement l'architecture moderniste de cette époque, où la dimension des locaux de services sont réduites (cuisine, salle de bains),
- Le permis d'urbanisme 16-21831-1961 indique :
  - que la cuisine a été étendue en façade arrière par une petite excroissance pour y situer l'évier,
  - qu'en façade latérale de droite, un bow-window éclaire le séjour;

- Les façades latérales sont proches des limites latérales ( $\pm 2,30$  mètres du côté gauche et  $4,30$  mètres du côté droit);
- La toiture est très légère pente et débordante, la rive côté rue ayant une forme de boomerang;
- L'entrée de la maison se fait en façade latérale de droite par le rez-de-chaussée. L'entrée est peu visible, camouflée par 3 sapins peu qualitatifs et non séparée à rue de la zone d'accès carrossable;
- Le bâti environnant est constitué de maisons unifamiliales implantées à proximité des limites latérales de la parcelle;
- La maison de gauche (n°42) et la maison de droite (n°46) présentent une toiture en pente dont le faîte est perpendiculaire à la rue, avec un gabarit de R+1+T à front de l'avenue;
- Un couvert végétal est présent entre les maisons, les jardins étant séparés par des haies;
- Le relief : le jardin est situé un niveau plus haut que l'avenue;

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

- La construction de 2 petites extensions minimalistes afin d'améliorer la configuration et le confort de la cuisine et de la salle de bain, en façade latérale de gauche;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur;
- L'abattage de 3 sapins dans la zone latérale de droite;
- Le réaménagement de l'accès piéton;

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

- Au rez-de-jardin, la cuisine est de faibles dimensions ( $2,7 \times 3,3$  mètres). La petite extension de la cuisine projetée en façade latérale permet de dégager l'espace central et d'y installer la cuisinière;
- A l'étage, la salle de bain est étendue en façade latérale pour y installer une douche;
- La maison ne compte qu'une seule salle de bain pour 3 chambres;

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

- La zone latérale de gauche est étroite ( $\pm 2,30$  mètres) et ces extensions réduisent encore cet espace;
- Le style architectural de la maison est très marqué;
- Le projet s'insère en proposant des solutions minimalistes en touchant le moins possible au bâti;
- Les rives de la toiture ne sont pas modifiées;
- La parcelle permet la replantation de 3 arbres à haute tige;

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

- Le rez-de-chaussée accueille le garage pour deux véhicules, le hall d'entrée et une buanderie;
- Le nouvel accès piéton est séparé de l'accès carrossable par une zone plantée;
- Le rez-de-jardin accueille les espaces de vie et la petite cuisine,
- Dès l'origine, le rez-de-jardin est pourvu de deux baies en saillie sur le volume de la maison, en façade arrière et en façade latérale de droite, caractérisant ce caractère simple et compact de la construction,
- L'extension de la cuisine suit ce même principe en sortant une petite extension de la profondeur d'un meuble de cuisine pour y permettre l'installation de la cuisinière, en façade latérale, sans vue directe vers la parcelle voisine de gauche,
- Cette extension est reproduite au 1<sup>er</sup> étage pour étendre la salle de bain qui est également de faibles dimensions,
- L'isolation de la toiture ne modifie pas le profil des rives, l'épaisseur de l'isolant pouvant être moindre sur les parties débordantes de la toiture;

**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'article 7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées): l'extension en façade latérale est de faible dimension, elle ne crée pas de vue directe sur la parcelle voisine de gauche, elle est minimaliste et se justifie vu la faible dimension des pièces de service;

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

- Planter 3 arbres à haute tige sur la parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme et les aménagements tels que présentés peuvent être conservés;
- d'être accessoire en ce que l'abattage des 3 sapins doit être compensé;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la parcelle est assez grande pour replanter 3 arbres;

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

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

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège qui l'impose;
- 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, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 7, à la condition émise ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/03/2021**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-45533-2020 - Enquête n° 025/2021**

**Demandeur : Monsieur et Madame S. C. - C. S.**

**Situation : Avenue de l'Aulne 70**

**Objet : Transformer et étendre la toiture de la maison unifamiliale par la création d'une lucarne au niveau du versant arrière afin d'aménager une chambre supplémentaire, modifier la porte de garage, peindre les menuiseries extérieures en ton gris anthracite**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45533-2020 introduite, en date du 23/10/2020, par Monsieur et Madame S. C. - C. S.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre la toiture de la maison unifamiliale par la création d'une lucarne au niveau du versant arrière afin d'aménager une chambre supplémentaire, modifier la porte de garage, peindre les menuiseries extérieures en ton gris anthracite sur le bien sis avenue de l'Aulne, 70;

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 de lucarne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2021 au 01/03/2021 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 :**

23/10/2020 : dépôt de la demande;

+1j (07/12/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

02/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/02/2021 au 01/03/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : 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 caractérise par un habitat en ordre continu, proche du centre de la commune, et composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située proche de l'angle de l'avenue de l'Aulne et de l'avenue Docteur Decroly;
- Cette parcelle est peu large et fortement profonde et orientée à l'Est;
- La maison (n°70) sur laquelle porte la demande :
  - est une maison unifamiliale bâtie en mitoyenneté en recul;
  - a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-15287-1950) pour sa construction et pour son extension (n°16-44273-2018);
  - présente un gabarit R (en bel-étage) + 1 + toiture type Mansart;

- présente une façade qui possède quelques éléments de décors des années 50, dont des type, encadrements de baies en pierre blanches reconstituées, un encadrement de l'entrée avec une fine marquise et barreaudage à montants verticaux au niveau du seuil des fenêtres, ainsi qu'un revêtement en brique de tonalité ocre;
- La maison de droite (n°72) présente un gabarit R+2+Toiture plate, elle est moins profonde et sa façade est plus haute. Elle présente une annexe sur 3 niveaux le long de la mitoyenneté de gauche et enclave légèrement la maison sur laquelle porte la demande;
- La maison de gauche (n°68) présente un gabarit R+2+Toiture à versants, elle est bien plus haute mais reste moins profonde. Elle possède également des annexes le long de la mitoyenneté de droite, l'une sur 1 niveau et l'autre sur 2;

**Considérant que le permis d'urbanisme 16-44273-2018 a autorisé les actes et travaux suivants :**

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale ainsi que la transformation de par :
  - les démolitions structurelles intérieures et des murs de façade arrière;
  - la démolition de la véranda existante en situation de fait et l'agrandissement du rez-de-chaussée sur 4,34m;
  - l'agrandissement du 1<sup>er</sup> étage jusqu'au profil de l'annexe du bâtiment mitoyen de gauche, la plus haute;
  - la création d'une terrasse au niveau du jardin en bois perméable et la création d'un très large escalier reliant le rez-de-chaussée à la terrasse;
  - le réaménagement complet des étages du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage;
  - le remplacement de tous les châssis existants en bois de teinte noire;
  - le remplacement des portes d'entrées et de garage en bois de teinte noire;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
  - Sous-sol : garage et caves;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée se fait sur le hall avec WC et escalier (situation inchangée), seule la porte vers le salon est fermée;
    - Le hall mène directement sur l'espace salle-à-manger, situé en partie centrale;
    - En façade avant, le salon, et dans la nouvelle annexe, l'espace cuisine;
    - La cuisine s'ouvre largement sur des marches (courant sur la quasi-totalité de la façade arrière);
    - Ces marches mènent à une terrasse en bois au niveau du jardin;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - L'escalier et le palier mènent à une salle-de-bain, une chambre et l'espace parental;
    - Cet espace parental se compose d'un dégagement qui mène à un WC, une salle-de-bain ainsi qu'une chambre avec dressing;
  - Combles : inchangé;
  - Un bac à plantes est placé au niveau de l'escalier extérieur menant au jardin, maintenant l'accessibilité à 1,90m de la limite mitoyenne de droite, afin de répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues;
  - La plateforme au 2<sup>ème</sup> étage est verdurisée;
  - La brique de façade est maintenue à son état naturel;
  - Tous les châssis en façade avant sont en bois de teinte blanche, y compris les portes d'entrée et de garage;
  - Les plans précisent que la lucarne existante en façade avant est maintenue et non modifiée;

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

- transformer et étendre la toiture de la maison unifamiliale par la création d'une lucarne au niveau du versant arrière afin d'aménager une chambre supplémentaire, modifier la porte de garage, peindre les menuiseries extérieures en ton gris anthracite;

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

- Réaménager les combles et construire une lucarne en versant arrière de la toiture :
  - La maison dispose actuellement de 2 chambres au premier étage et d'une chambre sous combles. La famille s'agrandissant, les demandeurs souhaiteraient pouvoir aménager une 4<sup>ème</sup> chambre à la place du grenier inutilisé actuellement présent dans les combles côté jardin;
  - Cette pièce est cependant très basse de plafond, peu lumineuse et de dimensions étriquées;

- Pour pouvoir aménager une chambre de taille généreuse, les demandeurs souhaiteraient donc construire une lucarne permettant de rétablir une belle hauteur et d'obtenir une grande baie vitrée donnant sur le jardin;
- La lucarne respecterait la largeur requise par le RRU (moins de 2/3) de la largeur de la façade, mais dérogerait légèrement en hauteur (2,255m) afin d'avoir une hauteur sous plafond conforme de 2,50m sur la surface de la chambre;
- La lucarne est décalée de 44,5cm par rapport au mitoyen de gauche afin d'éviter toute rehausse, et est située à une distance relativement élevée du mitoyen de droite (le moins haut) afin de limiter au maximum son impact visuel;
- Celle-ci est prévue en zinc naturel, avec des châssis en aluminium noir similaires à ceux de la façade arrière;
- Il est également prévu de déplacer la salle de bain des enfants en façade avant sous combles afin d'améliorer l'habitabilité des chambres de cet étage;
- Celle-ci présente une dérogation à l'article 4 du titre II découlant de la configuration existante de la toiture, compensée cependant par l'ouverture du plancher du grenier au-dessus de cette pièce pour retrouver une grande hauteur et pouvoir placer une fenêtre de toit;
- Afin d'améliorer sensiblement les performances énergétiques de la maison et le confort des chambres de enfants, la toiture sera entièrement isolée par l'intérieur;
- Le châssis de la lucarne présentera une grille d'amenée d'air type « Invisivent » et la nouvelle salle de bain d'une extraction mécanique permettant un renouvellement de l'air intérieur;
- Modifier la façade avant :
  - Dans le permis d'urbanisme précédemment obtenu, il était prévu de remplacer la porte de garage par une porte en bois reprenant les caractéristiques urbanistiques de la porte actuelle;
  - Suite aux devis obtenus pour son remplacement, il apparait que le cout d'une telle porte est très élevé et, surtout, que son poids et la présence 9 impostes vitrées ne permettrait pas une automatiser de la porte;
  - Les demandeurs souhaiteraient donc proposer une porte de garage au dessin identique à la porte d'origine mais en gardant les 3 impostes supérieures vitrées et les impostes inférieures en panneaux pleins;
  - La porte serait en acier de teinte gris anthracite afin de répondre aux besoins de légèreté tout en respectant l'architecture de la façade dans son dessin;
  - Afin de redonner à la façade un aspect plus contemporain et avoir moins de différence avec la façade arrière, les demandeurs souhaiteraient également peindre les châssis et la porte d'entrée en gris anthracite;
  - Cette couleur créerait un contraste avec la couleur claire de la façade tout en restant dans les tonalités du revêtement de toiture et des accès à la maison en pierre grise;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont renforcées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension se concentre en façade arrière et conserve la lisibilité du versant de toiture;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le projet propose une lecture de menuiseries extérieures cohérente avec la typologie de la façade principale;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
- Le projet propose une rehausse en toiture qui contribue à structurer les volumes de la façade arrière, tout en conservant la lisibilité de ce versant de toiture et en n'occasionnant aucun impact préjudiciable pour la maison voisine de gauche;

**Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU :**

- La salle de bain sous combles présente une dérogation à l'article 4 du titre II découlant de la configuration existante de la toiture, compensée cependant par l'ouverture du plancher du grenier au-dessus de cette pièce pour retrouver une grande hauteur et pouvoir placer une fenêtre de toit;

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

- Faire figurer la porte de garage projetée sur les plans ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme et les aménagements tels que présentés peuvent être conservés;
- d'être accessoire en ce que les plans seront concordant avec la note explicative ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

**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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/03/2021**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-45477-2020 - Enquête n° 030/21**

**Demandeur : S.P.R.L. R. B. E. c/o Monsieur L. F.**

**Situation : Chaussée d'Alsemberg 622**

**Objet : transformer lourdement un immeuble mixte de commerce et logement existant à front de voirie, mettre en conformité les 4 logements existants en situation de fait et changer l'affectation de l'atelier arrière en deux logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45477-2020 introduite, en date du 28/08/2020, par la S.P.R.L. R. B. E. c/o Monsieur L. F.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement un immeuble mixte de commerce et logement existant à front de voirie, mettre en conformité les 4 logements existants en situation de fait et changer l'affectation de l'atelier arrière en deux logements sur le bien sis chaussée d'Alsemberg 622;

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

**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 générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;
- application de la prescription particulière 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 dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3§1 - implantation d'une construction mitoyenne qui prescrit "*Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse*", en ce que l'isolation en façade avant dépasse l'alignement d'environ 15cm;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que l'annexe rehaussée au 1<sup>er</sup> étage arrière dépasse la hauteur de l'annexe du n°620;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que la nouvelle toiture dépasse de plus de 3m la toiture mitoyenne de droite la plus basse;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II et du Titre VIII 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 15/02/2021 au 01/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Réclamation :*
  - *précisions quant à l'affectation du bâtiment arrière;*
  - *doute quant à l'affectation en logements en situation existante pour le bâtiment arrière;*
  - *gabarit trop important;*
  - *dépassements dus aux lucarnes et impact lourd qui nuit aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;*
  - *plans peu pertinents et incomplets;*
  - *absence de représentation de façade arrière du bâtiment avant;*
  - *absence d'une coupe de principe reprenant la rue François Verhulst;*
  - *nuisances aux qualités de l'intérieur d'îlot;*
  - *demande incompatible avec objectifs fondamentaux du PRAS;*
  - *problèmes liés à l'affichage pour l'enquête publique;*
  - *baies du bâtiment arrière en mitoyenneté sont illégales et induisent des nuisances sonores;*
  - *inquiétudes quant à la sécurité en intérieur d'îlot;*
  - *inquiétudes quant à la rehausse et cheminées des bâtiments voisins;*
  - *inquiétudes par rapport à la stabilité actuelle du bâtiment arrière;*
  - *doutes quant à la faisabilité d'une simple rénovation;*
  - *incohérence au niveau de la typologie;*
  - *qualités d'habitabilité faible du logement au rez-de-chaussée;*
  - *mieux vaut maintenir le commerce;*
  - *demande de diminuer la densité;*
  - *refus d'une rehausse en mitoyenneté entre le 620 et le 622 pour éviter perte d'ensoleillement;*
- *Observations :*
  - *Augmentation des qualités du quartier, à l'instar de la rénovation du n°620;*
  - *Suppression d'un immeuble squatté et délabré;*

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

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

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

28/08/2020 : dépôt de la demande;

19/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/02/2021 au 01/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie rendu en date du 09/03/2021 et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/02/2021 et émis le 03/11/2020 et joint à la demande

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

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

- Le bien se situe dans un front bâti en ordre fermé et à l'alignement de la chaussée d'Alseberg, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue Xavier De Bue, située au Sud;
- La chaussée présente une pente descendante du Nord vers le Sud;
- Le bâti originel de la chaussée est composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles sur parcellaire traditionnel et construits pour majorité entre les 2 guerres;
- De part et d'autre du tronçon de la chaussée constituant la partie nord du centre de la Commune se trouvent des îlots de grande profondeur, à l'instar de celui sur lequel porte la demande;
- On observe, pour l'îlot dans lequel se situe la demande, une profondeur de plus de 100 mètres entre l'alignement des façades de la rue François Verhulst et celui de la chaussée d'Alseberg, alors que les îlots de l'autre côté de la chaussée développent une profondeur de l'ordre de 130 mètres entre l'alignement des façades de la rue Beeckman et celui de la chaussée d'Alseberg;

- Ces intérieurs d'îlots témoignent de la mixité des fonctions qui prévaut dans le quartier du Centre de la Commune et est représentative de ce type d'axe historique, accueillant des commerces et équipements à la fois de proximité et d'échelle réduite dans un contexte urbain dense et bénéficiant d'une bonne accessibilité en transports en commun;
- C'est ainsi que la ligne de limite entre les fonds de jardins des biens accessibles par la rue François Verhulst et ceux accessibles par la chaussée est bâtie quasi de façon continue, de petits immeubles à bonne distance des volumes principaux;
- Les photos aériennes démontrent, dans le cadre du bâti mixte de l'intérieur d'îlot, la présence à la fois de massifs d'arbres à haute tige, déterminants du paysage des lieux, et de jardins d'agrément privatifs aménagés à proximité de l'arrière des maisons;
- Il en découle une cohérence et un équilibre qualitatifs, entre le bâti et le non bâti, malgré le fait que certaines parcelles présentent, de façon exceptionnelle, un bâti plus substantiel;
- Dans les années 1960, le visage de la chaussée a évolué avec la construction d'immeubles de rapport plus élevés (R + 3 et parfois R + 4), et les façades ont été progressivement transformées par le développement des rez-de-chaussée commerciaux;
- La parcelle concernée par la demande (n°622) comporte :
  - le long de l'alignement de la chaussée, un bâtiment avant :
    - composé d'un commerce au rez-de-chaussée avec un logement attenant, de gabarit R + 2 + Toiture à versants,
    - prolongé d'annexes, jusqu'à une profondeur d'environ 25m, octroyées par le permis d'urbanisme n° 16-26640-1971
    - dont la façade a subi plusieurs modifications octroyées par différents permis
  - en fond de parcelle, une seconde construction :
    - qui apparaît en situation existante de droit (permis d'urbanisme 16-26440-1971);
    - affectée en atelier, de gabarit R + 1 et de 20 mètres de profondeur;
- Le solde de la parcelle entre les deux bâtiments comporte une partie en pleine terre et une partie dallée;
- Les constructions de cette parcelle sont très vétustes, au regard des photographies disponibles;
- En ce qui concerne la situation de fait du bâtiment avant :
  - Il a été divisé en 4 logements, en plus du commerce :
    - au rez-de-chaussée, à l'arrière du commerce, se trouve le premier logement, mono-orienté;
    - aux étages +1, +2 ont été respectivement aménagés le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> appartement, au plan traversant;
    - au niveau des combles, le 4<sup>ème</sup> logement ne comporte aucune vue droite;
  - Un courrier libellé de l'Administration Communale atteste l'existence de ces 4 logements antérieurement à 1993. Ce courrier précise cependant que ces 4 logements doivent répondre aux normes du RGA de 1975, afin de pouvoir être urbanistiquement mis en conformité, ce qui ne semble pas être le cas, considérant les dérogations au niveau de l'habitabilité;
- En ce qui concerne le bâtiment arrière :
  - La situation de droit l'affecte à un atelier;
  - La situation de fait atteste par contre d'une situation infractionnelle de changement d'affectation en deux logements, ne répondant pour aucun des deux logements aux règles établies par le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - En effet suivant les photographies jointes au dossier par les réclamants, il apparaît que la dalle du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, est uniquement soutenue par plusieurs étauçons;
  - Le rez-de-chaussée a été étendu en façade latérale (la cour a été couverte) de sorte que le rez-de-chaussée n'a de fenêtres qu'en façade avant;
  - À l'étage, des baies ont été percées dans le mur mitoyen vers le n°624;
- Le bien mitoyen de gauche, n°620 présente les mêmes particularités au niveau de la parcelle avec :
  - à l'avant, la construction récente d'un immeuble :
    - de 4 appartements et un commerce (permis d'urbanisme n° 16-42950-2016),
    - dont le volume principal est plus haut plus profond, tout en étant prolongé d'une annexe sur un niveau en façade arrière;
  - en fond de parcelle, une nouvelle construction (permis d'urbanisme n° 16-42680-2016) :
    - accolée au mitoyen n°622 de deux niveaux,
    - à destination thérapeutique avec un bassin et 2 cabinets de consultation accessible par une servitude de passage piétonne.

- moins profond que l'arrière-bâtiment du n°622 car il bénéficie d'un petit jardin planté de 4 mètres de profondeur.
- dont le mur mitoyen du côté du n°618 ne fait qu'un niveau, l'étage étant en partie sous toiture;
- Le bâtiment mitoyen de droite, n°624, plus bas et plus profond, ne comporte que du logement;
- Le site est bien desservi en transports en commun. La ligne de tram 51 de la STIB reliant le centre-ville à la limite sud de la commune parcourt la chaussée d'Alseberg;

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

- La transformation lourde du bâtiment avant, avec modifications en façade avant, modifications de baies, suppression de l'oriel et modification de la devanture, et isolation par l'extérieur en enduit de parement sur isolant de ton blanc cassé;
- La rehausse de la toiture et la construction de deux doubles lucarnes sur les pans avant et arrière et nouveau recouvrement de toiture en ardoises artificielles de ton gris clair;
- Le remplacement de toutes les menuiseries par de nouveaux châssis en aluminium de ton gris anthracite;
- L'isolation du bâtiment arrière également avec enduit de parement de ton blanc cassé;
- La modification des baies et remplacement des menuiseries du bâtiment arrière par également de nouveaux châssis en aluminium de ton gris anthracite;

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

- D'une part, le programme de la demande prévoit d'une part la mise en conformité d'une répartition du bâtiment avant en 4 logements en plus du commerce, ainsi que l'amélioration spatiale de ces derniers, via entre-autre la rehausse en toiture pour y créer un duplex;
- D'autre part la demande porte également sur le changement d'affectation de l'atelier du bâtiment arrière en deux logements;

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

- La division en 4 logements du bâtiment avant, bien qu'antérieure à 1993 doit cependant répondre aux dispositions du RGBA de 1975 et considérant les actes et travaux de la présente demande, les logements doivent répondre aux normes actuelles, le Règlement Régional;
- La transformation lourde s'apparente plus à de la démolition et reconstruction de toute la façade avant;

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

- en matière de programme :
  - les six logements existent en situation de fait;
  - le nombre de logements au niveau du bâtiment avant est maintenu à 4 et les plans se présentent comme suit :
    - au sous-sol : 4 caves, les locaux techniques et poubelles, un espace de stockage des vélos et poussettes;
    - au rez-de-chaussée :
      - l'entrée du commerce avec local de réserve et WC;
      - l'entrée commune vers les logements du bâtiment avant et arrière;
      - l'appartement 1, avec accès direct sur le séjour et une chambre. Ce logement comporte une terrasse et l'accès à une partie du jardin;
    - au 1<sup>er</sup> étage : l'appartement 2 avec deux chambres situées en façade arrière et un séjour situé en façade avant. Ce logement comporte un balcon en façade avant et une terrasse sur la toiture de l'annexe en façade arrière;
    - au 2<sup>ème</sup> étage : l'appartement 3 avec une chambre située en façade arrière et le séjour situé en façade avant. Ce logement comporte également un balcon en façade avant et une terrasse sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage;
    - au 3<sup>ème</sup> étage et en toiture: l'appartement 4 (en duplex avec les combles) comporte au 3<sup>ème</sup> étage les espaces de vie et dans les combles, 3 chambres. Ce logement comporte une terrasse en façade arrière, dans le volume rentrant de la toiture;
- le bâtiment arrière propose de réaménager les deux logements comme suit :
  - rez-de-chaussée :
    - Deux entrées, l'une vers le logement du rez-de-chaussée et l'autre vers un hall et escalier pour le logement du 1<sup>er</sup> étage;
    - Le logement au rez-de-chaussée comporte 3 chambres donnant sur un cour d'1,71m de large et le séjour donne vers le jardin en intérieur d'ilot;

- 1<sup>er</sup> étage : ce logement comporte le même programme avec une terrasse créée vers l'intérieur d'îlot;
- en matière de dérogations au Titre II du RRU, articles 10 (éclairage naturel) et 11 (vues) :
  - la chambre située au rez-de-chaussée arrière, ne comporte qu'une seule vue sur le passage vers le bâtiment arrière, d'une largeur d'1,20m;
  - considérant que ce passage est couvert, cette chambre ne comporte de ce fait aucun éclairage;
  - d'autant plus que cette chambre ne peut garantir un aspect sécuritaire, considérant le passage de personnes vers le bâtiment arrière et ne pourra jamais être ouverte afin d'aérer la pièce;
  - la dérogation à l'article 11, s'applique également au niveau des chambres du rez-de-chaussée du bâtiment arrière;
  - en effet un recul d'à peine 1,70m ne peut être acceptable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse en toiture du bâtiment avant, reste comprise dans le gabarit de construction du bien mitoyen de gauche, n° 620 et dépasse de plus de 3m le bien mitoyen de gauche, induisant de ce fait une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - bien que les lucarnes répondent aux prescrit de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, leur présence sur deux niveaux, crée une double lucarne, dont l'impact visuel est important et augmente d'autant plus l'impact généré par la dérogation à la hauteur;
  - il y a lieu de renoncer à la lucarne dans les combles quitte à réduire le nombre de chambres au sein de ce logement;
  - l'ensemble des terrasses et balcons répondent au code civil en matière de servitudes de vues, cependant leur surnombre, en raison de la multiplication de logements, autant au niveau du bâtiment avant qu'arrière, induit un impact significatif au sein de l'intérieur d'îlot;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin entre les deux bâtiments est scindé pour chacun des deux logements situés au rez-de-chaussée;
  - ce dernier est engazonné mais hormis les haies délimitant les parties communes des parties privatives, ne comporte aucun aménagement paysagé
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - aucun garage n'est disponible au sein du bâtiment existant et le projet ne prévoit pas d'en proposer. Suite à l'augmentation du nombre de logement, ce point est en dérogation par rapport à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - cependant un espace de stockage des vélos et poussettes est mis à disposition au niveau du sous-sol. Celui-ci est difficilement accessible et risque de ne pouvoir être utilisé de manière optimale;
  - considérant la surcharge déjà présente au niveau du parking au sein de la chaussée d'Alseberg, et l'impossibilité technique de proposer des emplacements de parcage au sein du bâtiment, il y a lieu de privilégier un local vélo de dimensions suffisantes et aisément accessible, via l'entrée, par exemple à l'arrière du commerce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la situation existante n'est pas mentionnée mais reste à priori inchangée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le traitement de la façade avant, impacte lourdement sa typologie originelle;
  - en effet, la suppression de l'oriel, la création de terrasses, l'isolation par l'extérieur et le traitement des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite sur un enduit de ton blanc cassé, modifie en totalité la façade existante;
  - ce traitement est également appliqué au niveau du bâtiment arrière, supprimant de ce fait, les éléments patrimoniaux existants

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

- application de la prescription générale n°0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) :
  - le changement d'affectation du bâtiment en intérieur d'îlot, en deux logements, induit de nouvelles nuisances ayant un impact significatif sur l'intérieur d'îlot;

- bien que le volume ne soit pas augmenté, qu'une cour soit restituée, le bâtiment comporte des vues sur les parcelles voisines avec un recul inférieur à 1,90m;
- la multiplication des terrasses en raison des nombreux logements proposés, ont également un impact significatif au sein de cet intérieur d'îlot;
- 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) :
  - considérant que cette division est effective antérieurement à 1993, la division en tant que telle, peut être mise en conformité;
  - cependant les logements étaient déjà dérogatoires par rapport à la réglementation en vigueur (RGA 1975) et ne peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT;
  - les améliorations proposées induisent de nouvelles dérogations au sein de l'appartement situé au rez-de-chaussée et nécessite une lourde rehausse de toiture avec création de doubles lucarnes en façade avant et en façade arrière;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - les modifications apportées en façade avant induisent une totale suppression de la typologie existante;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) :
  - l'isolation par l'extérieur en façade avant, induit un dépassement de l'alignement d'environ 15 cm;
  - ce dépassement ne peut être envisagé, du moins au rez-de-chaussée;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur) :
  - la rehausse s'aligne au profil mitoyen de gauche et reste strictement comprise dans son gabarit;
  - la dérogation est minimale (50cm);
  - au regard de la pente de la voirie, cette dérogation est d'autant plus réduite;
  - les nuisances en terme de perte d'ensoleillement n'ont aucun impact sur les biens mitoyens;
  - cette rehausse permet l'amélioration d'un logement existant en situation de fait ;
  - en ce qui concerne la hauteur de l'annexe au 1er étage en façade arrière, celle-ci n'induit qu'une légère rehausse en mitoyenneté qui n'est pas susceptible en elle-même d'induire de nuisances pour le voisinage;
  - cependant dans leur ensemble, la somme de ces dérogations est induite par un programme de nombre de logements trop important, ce qui est susceptible de remettre en question la justification de telles dérogations;

**Considérant les nombreuses dérogations et de leur impact en terme de nuisances au sein des logements et de l'intérieur d'îlot;**

**Considérant le fort impact de la rehausse de la toiture et de la création des doubles lucarnes sur les pans avant et arrière;**

**Considérant également les rehausses d'annexes et nouvelles annexes en façade arrière, induisant également des dérogations, et ce en raison d'un programme de logements trop important;**

**Considérant les faibles qualités d'habitabilité en raison d'un manque d'éclairage pour le logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant, les vues générées qui ne répondent pas au Code civil en matière de servitudes de vues au niveau du bâtiment arrière et le manque de dégagement des vues pour les logements situés au rez-de-chaussée des deux bâtiments;**

**Considérant de ce fait que tous les logements existant, en situation de fait, doivent être supprimé au niveau du bâtiment arrière et que la situation de fait ne peut perdurer;**

**Considérant également que la division, du bâtiment avant en 4 logements en situation de fait doit être mise en conformité;**

**Avis DÈFAVORABLE 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 17/03/2021**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-45548-2020 - Enquête n° 028/21**

**Demandeur : Monsieur D. T. et Madame S. D.**

**Situation : Avenue Bonaparte 62**

**Objet : aménager les combles et construire deux lucarnes en façade avant et arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45548-2020 introduite, en date du 21/10/2020, par Monsieur D. T. et Madame S. D.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager les combles et construire deux lucarnes en façade avant et arrière sur le bien sis avenue Bonaparte, 62;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7 DOMAINE DE L'EMPEREUR BONAPARTE, ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 1958-12-13 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°II.4.d - hauteur minimum admise dans les pièces intérieures qui prescrit "*2m80 au rez-de-chaussée et 2m60 aux étages*", en ce que la hauteur minimum dans les combles est de 2,40m;
  - non-respect de l'article n°II.5 - Toiture qui prescrit "*les matériaux de couverture admis sont : la tuile ou l'ardoise*", en ce que le recouvrement de la lucarne est constitué de bois;
  - non-respect de l'article n°II.9 - Lucarnes et pignons qui prescrit "*les lucarnes ne dépasseront pas 2m au-dessus de la corniche*", en ce que la lucarne dépasse la corniche de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2021 au 01/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les lucarnes cassent l'harmonie de l'ensemble des 3 toitures des maisons du même groupe;*
- *dérogation par rapport à la hauteur de lucarne prévue par le PPAS;*
- *le bois vieillit mal;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

21/10/2020 : dépôt de la demande;

02/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/02/2021 au 01/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitation jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités;
- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande a été construite dans les années 1950 en mitoyenneté, entre deux maisons mitoyennes de gabarit R+2+T à versants, faisant partie du même groupe de 3 maisons et ce, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19023-1956;
- Contrairement aux deux autres maisons du groupe (n°60 et n°64), qui elles n'ont subi que peu de modifications au cours du temps, cette maison d'habitation unifamiliale a fait l'objet d'un permis octroyé n° 16-43602-2017, pour la construction d'une annexe au rez-de-jardin, l'agrandissement des caves et des modifications en façade avant;
- La situation de droit comporte les pièces de vies au rez-de-jardin, deux chambres de plus de 12 m<sup>2</sup> et une plus petite chambre de 7 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une seule salle-de-bain pour toute l'habitation au 1<sup>er</sup> étage. Les combles sont dévolus au rangement;
- Les maisons d'about de gauche et de droite (n°60 et n°64) présentent les mêmes caractéristiques typologiques, gabarits et matériaux de façade. La maison de droite (n°64) possède une annexe en façade postérieure;
- Le jardin situé un niveau plus haut est largement planté et végétalisé;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement des espaces de nuit via la création de lucarnes, en façade avant et arrière dans la toiture, avec recouvrement en bardage bois (cèdre) en pose verticale de teinte naturel et avec menuiseries identiques;

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

- L'intégration des lucarnes, bien que présentant des dérogations, s'harmonise dans le contexte bâti environnant et sans grever les proportionnalités des façades existantes ainsi qu'au sein du même groupe de 3 maisons;

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

- en matière de programme :
  - l'affectation de maison unifamiliale reste inchangé et le programme prévoit l'augmentation du nombre de chambres au sein d'une habitation dont les chambres sont de petites dimensions au regard de la réglementation actuelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les lucarnes, bien que dérogatoires au PPAS, entrent dans les gabarits prévus par le Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit aucune modification des abords;
  - la zone de recul ne fait pas partie de la présente demande mais doit se conformer à la situation octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-43602-2017;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage est conservé;

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

- Article II.4.d du PPAS :
  - Bien que dérogation aux prescriptions du PPAS, la hauteur libre dans les combles est de 2,40m;
  - La hauteur de 2,60 m correspondait à d'anciennes réglementations et que l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme a permis de diminuer cette hauteur libre qui ne correspondait plus aux besoins constructifs actuels, à 2,50 m dans les locaux habitables et à 2,20 m sur au moins 50% de la surface de la pièce concernée;
  - Il est également à noter que la construction de ces lucarnes offre une hauteur libre disponible qualitative et supérieure au Règlement Régional d'Urbanisme, rendant de ce fait des possibilités qualitatives d'aménagement des combles;
- Article II.5 du PPAS :
  - Bien que le matériau de bois ne soit pas prévu dans le descriptif du PPAS, celui-ci n'en est pas exclus, et cet article ne vise expressément que le recouvrement de la toiture inclinée même;

- Le bois est un matériau pérenne dont le vieillissement dans le temps permet de garantir une tonalité naturelle et qui s'intègre parfaitement par rapport aux tonalités de la toiture est des toitures du groupe de maisons;
- Article II.9 du PPAS :
  - Le retrait de 60 cm par rapport au plan de façade permet de minimiser la hauteur dérogatoire par rapport à la corniche;
  - Les dimensions des lucarnes restent comprises dans les gabarits prévus par le Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Une hauteur moindre et correspondante au PPAS ne permettrait en aucun cas l'aménagement d'un espace habitable sous-combles et induirait dans le cas contraire d'importantes dérogations autant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur libre sous-plafond à prévoir dans les combles;
  - Il est également à noter que la position centrale de la maison concernée par la demande, maintient une proportionnalité symétrique au sein du groupe de 3 maisons;
  - De ces faits, la dérogation est acceptable, moyennant un rendu moins massif au niveau de la lucarne en façade avant, via, par exemple, un jeu entre les pleins et les vides ainsi que les ombres, en positionnant le claustra plus en intérieur ;

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

- Proposer, au niveau de la lucarne en façade avant, une typologie marquant un jeu entre les pleins et les vides, et positionner, par exemple, le claustra plus en intérieur, afin de diminuer l'impact visuel massif de la lucarne ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte que sur la typologie de lucarne ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact visuel de la lucarne doit être limité ;

Considérant que cette modification est telle 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 Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- 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, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article(s) n°II.4.d, n°II.5 et n°II.9 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/03/2021**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-45420-2020 - Enquête n° 022/21**

**Demandeur : Madame K. E.-M.**

**Situation : Rue de Stalle 244**

**Objet : Construire une maison bi-familiale attenante à l'habitation existante**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45420-2020 introduite, en date du 22/07/2020, par Madame K. E.-M.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison bi-familiale attenante à l'habitation existante sur le bien sis rue de Stalle, 244;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents 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°4 §1, 1° - Profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas les ¾ de la parcelle*", en ce que le jardin destiné au projet a une profondeur inférieure au quart de la parcelle (5,85 mètres au lieu de 7,5 mètres);
  - non-respect de l'article n°6 - Hauteur en ce que la 3<sup>ème</sup> pièce en enfilade est plus haute que la maison de gauche;
  - non-respect de l'article n°6 §2 - largeur de la lucarne qui prescrit une largeur de maximum 2/3 du versant, en ce que la lucarne présente une largeur de 69,60% au lieu de 66,6% de la largeur du versant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2021 au 01/03/2021 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la demande déroge au Titre VIII du RRU, en nombre d'emplacement sur la parcelle;

Considérant que la demande déroge au RCU en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/07/2020 : dépôt de la demande;

07/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/11/2020: réception des compléments;

17/11/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

15/02/2021 au 01/03/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que l'avis du Service technique de la Voire devra être fourni avant la décision sur la demande de permis d'urbanisme;

Vu l'avis du SIAMU du 10/03/2021;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant notamment des grands commerces;

- Il est dense, bâti en ordre continu et l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue de Stalle, desservie par les transports en commun, est passante, constitue une entrée de ville depuis le Ring;
- La maison n°244 est bâtie sur une parcelle plus large qui permet la construction sur la partie de droite de la parcelle;
- Elle présente un gabarit bel étage +2+T avec une 3<sup>ème</sup> pièce en enfilade sur la travée de gauche, tandis que la travée d'accès de droite est moins profonde;
- Il y a une parcelle non bâtie entre le projet et la maison n°250;
- Elle est située juste en face de arrêt de tram «Egide Van Ophem»;
- La maison de droite (n°250) présente un gabarit R+2 et est bâtie sur la profondeur de la parcelle;
- La maison de gauche (n°242) et les maisons suivantes sont plus basses, avec un gabarit R+2+T avec un gabarit très homogène;
- Le jardin est orienté plein sud;
- Aucune des maisons de ce tronçon ne présente de lucarne sur le versant avant de la toiture, ce qui participe au caractère homogène et d'ensemble de ce tronçon;
- Le permis d'urbanisme 16-39540-2010, périmé, a été délivré aux conditions suivantes :  
*AVIS FAVORABLE A CONDITION de :*
  - *Présenter des proportions de gabarit s'harmonisant avec les constructions voisines, afin de répondre aux objectifs de la prescription 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 (alignement de la corniche aux maisons de gauche n° 242, 244), en rehaussant éventuellement le rez-de-chaussée;*
  - *Améliorer l'esthétique globale de la nouvelle construction et particulièrement de la façade avant en respectant la hiérarchie des niveaux ;*
  - *Réduire l'importance de la troisième pièce à un gabarit R+1 maximum;*
  - *Adapter le programme du projet en conséquence ;*
  - *Présenter un plan d'aménagement paysager dans le respect des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (Titre 1, article 4, 1° et article 13) en proposant une division du jardin en deux pour chacune des maisons;*
  - *Modifier les formulaires en conséquence.*

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

- La construction d'une maison bifamiliale, sans garage, sans local commun, de gabarit bel étage +2+T;

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

- La maison bifamiliale est composée de deux logements en duplex;
- Le projet ne répond pas aux conditions du permis délivré;
- Le projet déroge au Règlement régional d'urbanisme en plusieurs points;

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

- Le projet poursuit le front bâti avec un gabarit adapté au bâti existant;

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

- en matière de programme :
  - le sous-sol comprend 2 caves, une buanderie et le local destiné aux compteurs.
  - le projet ne prévoit pas de local commun et pas de rangement pour des vélos/poussettes;
  - le duplex du bas comprend 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée accueillant les locaux de séjour et deux chambres avec salle de bains au 1<sup>er</sup> étage;
  - le duplex du haut comprend les pièces de vie au 2<sup>ème</sup> étage et une chambre et une salle de bain dans les combles, avec terrasse non conforme au code civil sur la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet est plus profond de 1,3 mètre au rez-de-chaussée que la maison de gauche existante sur la parcelle et 3 mètres au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin de la parcelle est profond de ± 35 mètres; il est entouré de haies;
  - le projet réserve un petit jardin pour la nouvelle construction de 5,85 mètres de profondeur;
  - vu le programme, cette répartition des espaces extérieurs n'est pas équilibrée;
  - les terrasses du 1<sup>er</sup> étage et des combles ne sont pas conformes au Code civil. La largeur de la façade arrière de 4,47 mètres ne permet pas de terrasse à cet endroit;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison bifamiliale ne comprend ni garage ni local vélo;
  - elle est cependant bien desservie par les transports en commun (lignes de tram n°4 et 97 et la ligne de bus 98 de la STIB, lignes de bus 153, 154 et 155 de De Lijn, l'arrêt « Carrefour Stalle (ligne de tram 82/32 étant également proche);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie qui permettrait d'économiser l'eau potable pour le chasses des WC et l'arrosage du jardin;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la demande s'inspire de la typologie de maison unifamiliale bruxelloise en y proposant deux logements;
  - en matière de hauteur de façade, ce tronçon de la rue est très homogène, cette caractéristique devrait être conservée, il y a dès lors lieux d'aligner la hauteur de la corniche à celle de la maison n°242;
  - l'absence de lucarne sur toutes les maisons existantes de ce tronçon participe également à la grande unité bâtie, ce qu'il y a lieu de conserver. La rehausse du niveau de la corniche peut compenser l'absence de lucarne;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, les dérogations au titre I du RRU sont les suivantes :

- l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la partie dépassante en hauteur du rez-de-chaussée;
- l'article 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) : la pièce arrière du rez-de-chaussée est plus haute que la maison de gauche;
- l'article n°6 §2 - largeur de la lucarne qui prescrit une largeur de maximum 2/3 du versant, en ce que la lucarne présente une largeur de 69,6% au lieu de 66,6% de la largeur du versant;

Vu l'orientation de la parcelle tout dépassement de gabarit par rapport à la maison n°244 aura un impact sur l'ensoleillement ouest, ce qui ne se justifie pas;

Vu les conditions émises pour l'obtention du permis n°16-39540-2010, celui-ci étant néanmoins périmé;

Considérant que le projet déroge au Titre VII du RRU en ne prévoyant pas de stationnement sur la parcelle;

Et qu'il n'est pas prévu de local vélo-poussette pour ces deux logements;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie, ne prévoyant pas de citerne d'eau de pluie alors que la récupération de l'eau de pluie permet l'arrosage du jardin et une nette économie d'eau de chasse des WC;

Considérant que les dérogations au RRU et au RCU ne sont pas justifiées pour un projet de construction neuve;

Vu l'étroitesse de la parcelle, il y a lieu soit de proposer une maison unifamiliale, soit un immeuble contemporain dont l'organisation interne permet de répondre aux normes du Règlement régional d'urbanisme et du Règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/03/2021**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-45096-2019 - Enquête n° 029/2021**

**Demandeur : Monsieur et Madame J.-L. A. et M. W.**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1360**

**Objet : Transformer et étendre un immeuble mixte abritant un commerce et 3 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45096-2019 introduite, en date du 31/12/2019, par Monsieur et Madame J.-L. A. et M. W.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Transformer et étendre un immeuble mixte abritant un commerce et 3 logements sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1360;

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

**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°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2021 au 01/03/2021 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 :**

31/12/2019 : dépôt de la demande;

24/11/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/12/2020: réception des compléments;

03/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/02/2021 au 01/03/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/02/2021 et émis le 26/02/2021 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre la drève des Gendarmes au Nord et l'avenue du Fort Jaco au Sud;
- Le bien se compose d'un rez-de-chaussée commercial et de 3 étages supérieurs consacrés aux logements, lesquels disposent d'un accès distinct du commerce;
- La façade de l'immeuble a conservé son aspect d'origine, hormis la vitrine commerciale qui a été transformée sans autorisation préalable;

- Les maçonneries apparentes composant principalement cette façade, présentent des traces de dégradations;
- L'implantation des constructions voisines engendre une importance dent creuse au niveau de la façade arrière de l'immeuble;
- Les gabarits des immeubles voisins sont relativement alignés;

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

- Le projet porte sur une transformation-rénovation complète du bâtiment sans modification d'affectation, soit trois appartements au total, dont un duplex, pour les étages et maintien du rez-de-chaussée commercial existant. (Salon de Coiffure);
- La composition projetée du bâtiment sera donc la suivante:
  - Rez-de-chaussée commercial;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un appartement à deux chambres par niveau;
  - 3<sup>ème</sup> étage et extension : un appartement en duplex, trois chambres;
- Le projet propose les actes et travaux suivants :
  - un agrandissement de la surface dédiée au commerce vers l'arrière (en partie gauche de l'immeuble);
  - un agrandissement des logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages à l'arrière de l'immeuble en mitoyenneté de gauche (dent creuse);
  - un agrandissement du logement du 3<sup>ème</sup> étage vers l'arrière, en mitoyenneté de droite;
  - la rehausse du bâtiment de ± 3 m afin d'arriver au niveau du volume du voisin non adjacent sis au n° 1356;

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

- Le projet améliore l'usage de la superficie commerciale et assure la continuité du logement de long de cet axe structurant, dans un pôle commercial dynamique;
- Le projet propose des extensions en façade arrière, de sorte à agrandir les espaces tout en comblant la dent creuse;
- Le projet tente d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement supérieur, tout en engendrant une rehausse conséquente;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve une surface commerciale et 3 unités de logements dont il améliore les qualités et le confort;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose des extensions, en façade arrière, de sorte à s'inscrire dans les gabarits en attente et à limiter l'enclavement de l'immeuble au sein des volumes arrière de ce front bâti;
  - le projet propose une extension relativement conséquente en toiture, en rupture avec les alignements existants, et de sorte à permettre l'aménagement d'un logement en duplex de 3 chambres à coucher;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif mais présente un local pour vélos, situé au sous-sol et peu praticable;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet propose une extension engendrant une augmentation de l'emprise au sol de 20,01m<sup>2</sup>, ce qui dispense la demande de l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - Le projet propose une rehausse à toiture plate peu intégrée à la nomenclature de l'immeuble, ainsi qu'à l'ensemble des constructions voisines.
  - Cette option génère d'importantes héberges, visibles dans les perspectives de l'axe structurant que présente la chaussée de Waterloo. De plus, le projet propose l'aménagement de plusieurs terrasses invasives aux niveaux supérieurs;

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

- renoncer à la rehausse de toiture telle que présentée, au profit d'une extension éventuelle à toiture à versants ou de typologie « Mansart », et revoir le programme en conséquence;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du réaménagement de l'immeuble peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les gabarits seront davantage intégrés à l'environnement bâti de l'immeuble;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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;

**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 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/03/2021**  
**objet n°11**

**Dossier 16-45522-2020 - Enquête n° 023/19**

**Demandeur : Madame K. d. R.**

**Situation : Vieille rue du Moulin 261**

**Objet : Etendre la maison au niveau +2 et isoler le pignon aveugle ainsi que mettre en conformité des travaux intérieurs**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45522-2020 introduite, en date du 30/09/2020, par Madame K. d. R.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre la maison au niveau +2 et à isoler le pignon aveugle ainsi qu'à mettre en conformité des travaux intérieurs sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 261;

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, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 57 Quartier Saint-Job-Ham approuvé par arrêté royal de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1989-02-21) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume;

**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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1 forme de la toiture qui prescrit " D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V) la modification de la toiture vise un brisis en façade avant et une extension à toiture plate à l'arrière;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU qui prescrit "profondeur", en ce que l'extension arrière dépasse la profondeur de la maison de gauche;
  - non-respect de l'article n°5 du Titre I du RRU qui prescrit "hauteur", en ce que le brisis du versant avant est un peu plus haut que celui de la maison de gauche;
  - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit "toiture", en ce que le toit plat du volume arrière est plus haut que les annexes de la maison de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02 au 01/03/2021 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 :**

30/09/2020 : dépôt de la demande;

02/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/02/2021 au 01/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel,

- Le bâti constitué de maisons unifamiliales de gabarit R+1+T est implanté en ordre continu et à l'alignement et quasi chaque maison comporte des annexes;
- La maison n°261 sur laquelle porte la demande est longée à droite par l'accès à la maison voisine. Le pignon est dès lors aveugle
- Son volume principal de faible profondeur (2 travées - profondeur de la toiture à versants) se prolonge par une annexe sur deux niveaux;
- La maison de droite (n°259) est implantée en fond de parcelle;
- La maison de gauche (n°263) présente une toiture à la Mansart et une annexe plus basse;

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

- La modification de la toiture en vue d'améliorer les deux chambres d'enfants en modifiant le versant avant en toiture à la Mansart, s'adaptant au gabarit de la maison voisine de gauche;
- L'extension de ce niveau en façade arrière par un petit volume à tout plat, contre le pignon de gauche;
- L'isolation du mur pignon de droite;

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

- Ces extensions permettent d'aménager deux chambres et une salle de douche pour les enfants;

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

- Le brisis s'adapte à la maison de gauche, mais déroge au PPAS;

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

- en matière de programme :
  - les deux chambres sont séparées par une salle de douche. Le programme de la famille de 4 chambres impose d'augmenter le volume des combles;
  - ces deux chambres sont spacieuses et permettent aux enfants d'y organiser un bureau;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - en façade avant, le brisis se justifie pour s'adapter au gabarit de la maison de gauche;
  - en façade arrière, dans le prolongement de la travée de gauche sur une largeur de ± 3 mètres est adapté au bâti environnant et adapté au bâti existant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est étroit et très long;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne dispose pas de garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le brisis proposé est vertical tandis que celui de la maison mitoyenne est légèrement incliné;
  - il est bardé de bois naturel posé verticalement;
  - la chambre située à l'avant est éclairée par une très large fenêtre qui ne correspond pas aux divisions de la façade;
  - l'isolation et la pose d'un bardage répond à l'objectif du PPAS qui prévoit que le mur pignon puisse être aménagé. Cependant, ces travaux imposent l'accord du propriétaire voisin;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1 forme de la toiture qui prescrit « *D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V)* », la modification de la toiture vise un brisis en façade avant en s'adaptant à la typologie de la maison de gauche, la dérogation se justifie et répond au bon aménagement des lieux. L'extension à toiture plate à l'arrière a un plus gros impact visuel depuis les jardins, mais présente un volume minimaliste pour répondre strictement au besoin de la famille;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU qui prescrit "la profondeur", en ce que l'extension arrière dépasse la profondeur de la maison de gauche de 1 mètre, ce qui est peu important en situation urbaine et n'entraîne pas d'ombrage impactant sur la maison voisine;
  - non-respect de l'article n°5 du Titre I du RRU qui prescrit "la hauteur", en ce que le brisis du versant avant est un peu plus haut que celui de la maison de gauche, mais s'intègre dans l'ensemble de ces constructions;
  - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit "la toiture", en ce que le toit plat du volume arrière est plus haut que les annexes de la maison de gauche;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

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

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au règlement régional d'urbanisme articles n°4, 5 et 6

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/03/2021**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-45368-2020 - Enquête n° 024/2021**

**Demandeur : Monsieur et Madame B. G. et M. D.**

**Situation : Place Jean Vander Elst 6**

**Objet : transformer une maison unifamiliale - aménager un garage au sous-sol accessible depuis la zone de recul, modifier l'accès à la maison et reconstruire la tourelle en façade principale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45368-2020 introduite en date du 19/06/2020, par Monsieur et Madame B. G. et M. D.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale - aménager un garage au sous-sol accessible depuis la zone de recul, modifier l'accès à la maison et reconstruire la tourelle en façade principale sur le bien sis Place Jean Vander Elst 6;

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

**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 :
  - article 11 - aménagement de la zone de recul;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- motifs inhérents à la protection du patrimoine :
  - application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2021 au 01/03/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/06/2020 : dépôt de la demande;

10/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/11/2020: réception des compléments;

13/11/2020 +1j (28/12/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

02/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/02/2021 au 01/03/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 02/02/2021 et émis le 10/03/2021 - pas de conditions de modifications;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le bien est situé sur la place Vander Elst, la façade de l'immeuble participe de la cohérence esthétique et stylistique du lieu, inscrit en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS par le plan régional d'affectation du sol;
- L'immeuble mitoyen de gauche et les quelques immeubles attenants à celui-ci sont en rupture de style et gabarit par rapport au reste de la place, dont ils ne constituent pas une référence;
- Les bâtiments autour de la place disposent d'une zone de recul, espaces historiquement dédiés à l'embellissement de l'espace public, dispositions confirmées dans le titre I article 11 du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Certaines parcelles disposent d'un garage privatif aménagé en sous-sol et accessible depuis la Place;

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

- L'aménagement d'un garage et son accès au sous-sol d'une habitation existante. L'avant-cour sera agrémentée de plantations de part et d'autre de la rampe d'accès pour contribuer au verdoisement du quartier;
- La création d'un escalier extérieur d'accès au rez-de-chaussée avec révision de la porte d'entrée pour permettre la création d'un hall d'entrée plus fonctionnel;
- La reconstruction de la tourelle de toit historique en façade avant;
- La mise en conformité la peinture de la façade principale (initialement en briques apparentes) en blanc;
- Les interventions architecturales peuvent se décrire comme suit :
  - en façade avant, l'intervention se limite à retrouver le caractère d'origine de la bâtisse;
  - l'escalier extérieur projeté permet de mettre en avant l'entrée de l'habitation et apporte un cachet supplémentaire à la composition de la façade qui rappelle des interventions similaires sur la place Jean Vander Elst;
  - les plantations projetées agrémentent l'avant-cour et la place dans son ensemble;
  - globalement, les interventions projetées se veulent sobres et respectueuses de l'architecture initiale de la bâtisse et de l'ensemble du quartier;

### **Considérant que le demandeur de permis sollicite la dérogation suivante :**

- Le Titre VIII, article 3 du Règlement Régional d'Urbanisme dispose : *« Tout parking privé est conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment. A cet égard, la rampe de sortie des parkings présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement. »*,
- La rampe de parking proposée dans la zone de recul présente une pente de 15% sans palier de transition;
- Cette pente est inhérente à la profondeur de la zone de recul, allée au niveau auquel le garage peut être aménagé;
- Le fait que trafic, réglementé à 30 km/h, est à sens unique de circulation devant la maison et le fait que les vues restent suffisamment dégagées pour minimiser les risques d'incidents, tant avec un piéton qu'avec un usager de la voie carrossable;
- L'aménagement d'un garage pour cette maison unifamiliale est également un atout dans le cadre de l'évolution de la mobilité, en permettant certes le stationnement d'un véhicule, mais également des véhicules à deux-roues motorisés, des vélo-cargo, des vélos permettant de transporter plusieurs enfants...);

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

- le réaménagement du hall d'entrée permet la création d'une cave au demi sous-sol et améliore le confort du bel étage par le gain de surface utile de plain-pied;
- l'aménagement du garage privatif permet de pallier au manque de stationnement en voirie et permet l'aménagement d'un espace pour vélos de sorte à promouvoir les modes de déplacement actifs;
- rétablir une flèche en couronnement de la travée de gauche, cette remise en état initial constitue une amélioration esthétique et architecturale favorable aux caractéristiques de l'immeuble et à l'embellissement général de l'espace public;

**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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - l'escalier extérieur dans la zone de recul s'intègre à l'environnement direct où d'autres immeubles disposent également d'escaliers de même type, la finition en pierre bleue est qualitative et en adéquation avec les caractéristiques esthétiques du voisinage;
  - cet escalier est implanté en recul de la mitoyenneté de gauche, et si un retrait supérieur à celui proposé ne peut être réalisé sans entraver la bonne accessibilité à la porte d'entrée de l'immeuble, il impacte néanmoins la zone de recul du voisin, il y aurait lieu de s'assurer que la haie existante peut être maintenue;
  - l'aménagement du garage privatif à l'entresol / cave et la création de la rampe d'accès peuvent s'envisager, au même titre que ce qui a été autorisé pour l'immeuble proche n° 4 et les qualités patrimoniales de l'immeuble sont conservées. Toutefois, la capacité de parking sur l'espace public s'en trouverait amoindrie, et la place Jean Vander Elst, que le plan régional d'affectation du sol situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, reste caractérisée par la présence de plusieurs zones de recul plantées qui constituent des avant-plans paysagers pour les façades des maisons et participent pleinement à l'agrément visuel de l'espace public, et cette particularité doit être maintenue et encouragée. Néanmoins, plusieurs maisons construites à la même époque que le bien faisant l'objet de la demande disposent d'un garage souterrain;
  - il reste à noter que l'utilisation actuelle de la zone de recul en emplacement de parking privatif est une situation non conforme car non couverte par un permis d'urbanisme;
  - le projet propose de délimiter l'espace public et l'espace privé, par l'implantation d'une grille en fer forgé, ce qui se retrouve également à de nombreux endroits sur le pourtour de la Place;
  - le projet propose également la plantation de haies de taxus, qui présentent peu de qualités biologiques ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et à l'application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - rétablir une flèche en couronnement de la travée de gauche, cette remise en état initial constitue une amélioration esthétique et architecturale favorable aux caractéristiques de l'immeuble et à l'embellissement général de l'espace public;
  - la mise en conformité de la peinture de la façade s'inscrit également dans ces objectifs;
  - le projet propose une porte d'accès avec imposte vitrée aux proportions quelque peu écrasées ;

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

- proposer, pour la porte d'entrée de la maison, une imposte vitrée alignée sur celle de la fenêtre du bel-étage ;
- opter pour des haies à feuillage persistant d'essence indigène et plus enclines à participer à la biodiversité en ville ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la transformation de la maison peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré aux perspectives paysagères et bâties de la place communale ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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 Bourgmestres 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;

**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 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/03/2021**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-45521-2020 - Enquête n°032/21**

**Demandeur : Madame C. L.**

**Situation : Avenue Den Doorn 19**

**Objet : Dans un immeuble de deux appartements, agrandir l'appartement du 1<sup>er</sup> étage en permettant sa connexion avec le jardin, et isoler complètement l'enveloppe extérieure**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45521-2020 introduite, en date du 23/09/2020, par Madame C. L.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise, dans un immeuble de deux appartements, à agrandir l'appartement du 1<sup>er</sup> étage en permettant sa connexion avec le jardin, et isoler complètement l'enveloppe extérieure sur le bien sis avenue Den Doorn, 19;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais :

- Attente de la notification de l'avis du SIAMU;

**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°4 en ce que la terrasse reconstruite est plus profonde que les immeubles mitoyens;
  - non-respect de l'article n°11 en ce que l'isolant de la façade avant empiète sur la zone de recul;

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

23/09/2020 : dépôt de la demande;

24/09/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

15/02/2021 au 01/03/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre fermé et en recul;
- Dans cette avenue, le stationnement est autorisé sur les deux rives;
- Le bâti est homogène présentant sur ce tronçon principalement des façades en briques brunes et des châssis de teinte blanche;
- L'immeuble n°19 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2 et comprend deux appartements, issus du permis d'urbanisme n°16-17768-1954;
- En situation de droit, le rez-de-chaussée est affecté à un garage et des caves;

- En situation de fait, au rez-de-chaussée :
  - la partie arrière est destinée à l'appartement du 1er étage et se prolonge d'une terrasse aménagée dans la surface du jardin,
  - le cloisonnement des caves a été supprimé, tout en conservant deux caves;
  - le garage permet le stationnement d'une voiture;
- Les étages sont destinés chacun à un appartement de 2 chambres;
- Le 1<sup>er</sup> étage bénéficie d'une petite terrasse couverte et intégrée au volume bâti qui se prolonge par une terrasse en bois et en saillie, située au-delà de la profondeur de la façade arrière autorisée par le permis d'urbanisme 16-32756-1995. Elle est distante :
  - de l'immeuble à appartements de droite de 45 cm et est équipée d'un bac à plantes d'une largeur de 45 centimètres et d'une paroi brise-vue d'une hauteur de 190 centimètres limitant les vues vers la parcelle de droite,
  - de 1,70 mètre par rapport à la parcelle de gauche, avec un bac à plantes d'une largeur de 20 centimètres limitant les vues vers la parcelle de gauche;
- L'immeuble de droite (n°17) est plus large et plus haut avec un gabarit R+3;
- La maison de gauche (n°21) est légèrement plus haute, mais moins profonde;
- La zone de recul est totalement minéralisée alors que la situation de droit de 1954 illustre des espaces de plantations de part et d'autre de l'accès carrossable et entre bandes de roulage;

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

- La création d'un duplex entre le rez-de-chaussée arrière et le 1<sup>er</sup> étage;
- En façade arrière, la fermeture de la terrasse couverte pour placer l'escalier interne au duplex;
- Le remplacement de la terrasse en bois par une terrasse métallique peinte en réduisant ses dimensions, avec modification des appuis, afin de respecter le Code civil par rapport à la parcelle de gauche;
- L'agrandissement de baies en façade arrière;
- L'agrandissement de la terrasse au niveau du jardin;
- L'isolation des façades;
- Le remplacement des châssis;
- La mise en conformité de la situation de fait du niveau du rez-de-chaussée, qui est 70 centimètres plus bas;

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

- La demande s'inscrit dans le volume existant mis à part l'isolation des façades;

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

- La demande a pour objectif une amélioration de l'habitabilité du logement situé au 1<sup>er</sup> étage en l'étendant au rez-de-jardin;
- L'immeuble est également amélioré du point de vue de la déperdition énergétique par l'isolation des façades et le remplacement des châssis;

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

**en matière de programme :**

- Le niveau bas du duplex projeté est destiné à une salle de jeux/bureau, ouvert sur la terrasse de jardin qui est élargie;
- Le niveau haut du duplex projeté est maintenu quant à son programme de deux chambres, et la cuisine est agrandie par la démolition de pans de murs, de cloisons et d'une partie de la cheminée;
- La fermeture de la cour couverte permet d'implanter l'escalier interne sans modification du volume global;
- L'abaissement de l'allège de la baie du 1<sup>er</sup> étage permet une meilleure liaison avec la terrasse modifiée;

**en matière d'implantation et de gabarit :**

- La terrasse reconstruite présente la même profondeur que la terrasse licite, et elle est à présent distante de la limite de gauche de 1,90 mètre;
- Elle maintient cependant la distance de 45 centimètres à droite et la paroi limitant les vues droites et obliques de ce côté (selon la situation de droit);

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

- La terrasse de jardin est élargie tout en maintenant une distance par rapport aux haies qui permet de ne pas les endommager;
- Elle est située 69 centimètres plus haut que le niveau du jardin;

- L'aménagement de la zone de recul n'est pas conforme à la situation existante de droit de 1954. Les zones de plantations sont encore clairement visibles sur la photo aérienne de 1987;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'immeuble comprend un garage en situation de droit;
  - Il est suffisamment profond pour y ranger 3 vélos;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L'isolation de la façade avant modifie l'ensemble bâti de ce tronçon de l'avenue qui est composé essentiellement de façades en briques avec des châssis blancs;
  - L'enduit proposé est de teinte blanc cassé;
  - Le remplacement des châssis en aluminium de teinte anthracite vise également de nouvelles divisions avec 'petits' bois horizontaux;
  - Sur les côtés et entre les châssis est envisagé un bardage d'une largeur de 25 cm, de même teinte;
  - Au rez-de-chaussée, il est posé sur l'isolant une briquette foncée. La porte sectionnelle est également en gris anthracite;
  - En façade arrière, la structure de la terrasse est également peinte dans la même couleur que les châssis;

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

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°4 en ce que la reconstruction de la terrasse dépasse la profondeur des constructions voisines mais garde la même profondeur que la terrasse existante licite, que la situation existante n'est dès lors pas modifiée et peut s'envisager moyennant le maintien d'une zone de plantation assurant l'absence de vue oblique du côté droit;
- non-respect de l'article n°11 en ce que l'isolant de façade empiète sur la zone de recul;

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

- restituer des plantations de la zone de recul conforme au permis d'urbanisme;
- restituer une zone de plantation au pied du pare-vue situé du côté droit de la terrasse de sorte à assurer le respect du Code civil en matière de vues obliques;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte que sur l'aménagement de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de recul est illicite et ne répond pas à l'objectif du RRU de végétaliser ces zones;

Considérant que cette modification est telle 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- 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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°11 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 17/03/2021**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-45441-2020 - Enquête n° 033/2021**

**Demandeur : S.A. S. c/o Monsieur A. L.**

**Situation : Avenue Montjoie 94**

**Objet : Déconstruire une maison unifamiliale à front de voirie dont la période de construction date d'avant 1932 et construire un immeuble comprenant 3 logements et 6 emplacements de stationnement pour voitures**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45441-2020 introduite, en date du 05/08/2020, par la S.A. S. c/o Monsieur A. L.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à déconstruire une maison unifamiliale à front de voirie dont la période de construction date d'avant 1932 et construire un immeuble comprenant 3 logements et 6 emplacements de stationnement pour voitures sur le bien sis Avenue Montjoie 94;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD - Arrêté Royal du 15/04/1988, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n° 1.2.3 en matière de densité;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un 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 la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2021 au 01/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Non à la démolition d'une villa en bon état pour la constructions d'appartements*
- *Cette troisième demande de la société SFI S.A. est très similaire à celle qui a fait l'objet de l'enquête publique Nr 040.19. Celle-ci avait pour objet la démolition d'une villa unifamiliale et la construction d'une villa à appartements. (Permis N°16-44308-2018). L'avis de la Commission de concertation du 15 mai 2019 a été DEFAVORABLE UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE Urban\_Brussels. La DECONSTRUCTION d'une maison unifamiliale à front de voirie dont la période de construction date d'avant 1932 et la construction d'un immeuble comprenant 3 logements et six emplacements de stationnement pour voitures ne diffère fondamentalement pas de la demande de 2018.*
- *La maison à détruire est sur la liste du patrimoine architectural à protéger. La commission des monuments et des sites s'est-elle prononcée à ce sujet ?*

- *Pour autoriser une nouvelle commission de concertation, il aurait fallu présenter des modifications majeures et pas « auxiliaires » par rapport au projet précédent.*
- *Il n'y a pas d'appartements de ce côté de l'avenue Montjoie ! Le PPA 51 régit cette zone d'habitations, ainsi que le RRU et le CoBAT.*
- *Des riverains directs font les observations suivantes :*
  - *Rétroactes du projet global :*
    - *ce projet - dont la demande initiale avait été introduite le 25/10/18 - faisait immédiatement suite à l'obtention le 19/10/18 par le demandeur d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot situé sur le fond du terrain à la même adresse de l'avenue Montjoie 94;*
    - *Le demandeur n'a pas eu la transparence de dévoiler l'intégralité de son projet en une fois, mais l'a « saucissonné » en deux étapes, dans la crainte (justifiée) de l'opposition qu'un projet de cette ampleur aurait légitimement causée dans le chef des riverains. A la question de savoir ce qu'il allait faire de la maison à front de rue posée lors de la commission de concertation qui avait précédé la délivrance de ce permis, le demandeur avait répondu qu'il allait « la donner en location après l'avoir rénovée »; la suite a démontré la confiance que l'on pouvait accorder à une telle déclaration. La demande globale portait en réalité sur la construction de 4 logements en lieu et place de l'unifamiliale toujours actuellement sise à cette adresse. La pétition qui circule pour inviter les riverains à s'opposer au projet s'émeut à juste titre de la pression intense que fera subir au quartier la division en logements multiples de villas unifamiliales occupant cette portion de l'avenue Montjoie et en faisant le charme spécifique. Il y a en effet fort à craindre que si un permis est délivré en ce sens, d'autres propriétaires suivront l'exemple avec, au bout de cet effet domino, l'« Hamoirisation » très regrettable de ce quartier unique;*
    - *Lors de la procédure d'octroi du permis 2018, l'attention du Collège avait été expressément attirée par les soussignés sur la présence d'arbres remarquables dans les environs immédiats de la future construction, dont un magnifique cèdre sur le terrain du demandeur, abattu depuis lors, et un frêne centenaire en pleine santé situé sur leur propriété en bordure du terrain du demandeur et dont la couronne surplombait la future construction. Un délégué du Service Vert était venu constater la belle santé de l'arbre (en notant qu'il était d'ailleurs rare qu'un frêne ne soit pas attaqué par la maladie qui les décime) et avait indiqué que le Service Vert requerrait l'évidage manuel des racines lors du creusement de l'emplacement de la future construction. Rien n'a été fait en ce sens;*
  - *Evaluation des « remèdes » apportés au projet pour rencontrer les objections à l'égard du permis refusé en 2019 :*
    - *La Note explicative déposée à l'appui de la demande s'étend longuement sur les efforts fournis par le demandeur pour se conformer aux exigences urbanistiques applicables, et supprimer dès lors les dérogations à demander en vue de l'obtention du permis en dehors de celle liée à la démolition du bâtiment existant du fait de son inscription d'office à l'Inventaire;*
    - *L'un des motifs de la décision de refus du 20/08/2019 portait sur le fait que « le projet présente un aspect massif, notamment vu l'option typologique d'un étage en recul en guise de toiture, en désaccord avec l'importance moyenne des autres maisons de cette rive de l'avenue ». Or les modifications « substantielles » apportées au projet initial pour rencontrer cette objection ne convainquent nullement pour les motifs exposés ci-après :*
      - *La comparaison des images 5 et 6 (façade à rue) et 19 et 20 (façade arrière) montre que la « massification » générale du projet par rapport au bâtiment reste inchangée par rapport au projet 2018 (larges débordements à gauche et surtout à droite, avec une importante surface minérale en lieu et place de la verrière basse et transparente qui couvrait la piscine aujourd'hui démolie), le penthouse ayant été simplement décalé vers l'est, et se rapprochant dès lors désagréablement de leur maison. La représentation 3D de la façade principale figurant à l'image 8 – avantageusement prise sous un angle à partir de la droite et partiellement dissimulée par un arbre qui n'a actuellement pas cette ampleur – donne donc une image tronquée de la réalité :*



- *la maison est actuellement en parfait état sanitaire et structurel et présente des matériaux de qualité, à telle enseigne qu'elle est occupée à ce jour par le demandeur, qui y a domicilié plusieurs de ses sociétés. En conséquence, la démolition ne se justifie pas au regard du « principe de durabilité »;*
- *une rénovation soignée la débarrassant de certains éléments disgracieux ajoutés au cours du temps lui rendrait en partie son allure originelle.*
- *Outre l'atteinte à l'intérêt général soulevée plus haut, ils tiennent à souligner le préjudice spécifique qui résultera pour eux :*
  - *du rapprochement du futur bâtiment de leur maison (à 5,80m de la clôture mitoyenne d'après le plan figurant dans la Note) avec les risques évidents de porter gravement atteinte à la stabilité d'une demeure ancienne datant des années 1930;*
  - *de son avancement vers la chaussée qui ouvrira des vues directes sur leur cuisine située à l'angle nord-ouest de la maison et les privera de l'ensoleillement ouest dont ils bénéficient aujourd'hui dans cette pièce à vivre par excellence.*
- o *Des riverains font les observations suivantes :*
  - o *Ils domiciliés face à la propriété du 94 de cette avenue qui fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Ils ont examiné avec attention la demande de démolition de la maison unifamiliale existante ainsi que celle de la construction d'un immeuble à appartements;*
  - o *Sans revenir sur les différents aspects discutables de cette demande urbanistique, ils ne sont pas en faveur d'un tel projet immobilier qui va dénaturer - au propre et au figuré – le charme et l'harmonie de ce tronçon de l'avenue Montjoie;*

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

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

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

05/08/2020 : dépôt de la demande;

18/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/12/2020: réception des compléments;

02/12/2020 +1j (15/01/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure - VIVAQUA

15/02/2021 au 01/03/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date 04/02/2021du et sera rendu en cours de procédure;

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

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 04/02/2021et émis le 10/02/2021;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/02/2021;

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

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

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de villas sur la rive paire de l'avenue, d'immeubles à appartements sur la rive impaire, et de maisons entre mitoyens construites à l'alignement,
- o La parcelle faisant l'objet de la demande est bâtie d'une maison à 4 façades :
  - o qui présente un gabarit R+1+T,
  - o dont le faîte est perpendiculaire à la voirie,
  - o datant du début siècle dernier,
  - o qui comporte un grand et long jardin en partie arrière permettant la construction d'une seconde construction,
  - o dénuée de qualités architecturales ou patrimoniales, mais où les espaces présentent des qualités spatiales et une hauteur sous plafond généreuse. Aux étages, les 7 chambres sont accompagnées de salles de bains, de dressing. Le rez-de-chaussée présente un séjour sur toute la largeur de la façade, une grande cuisine et un bureau. Le double garage est au sous-sol. Une extension contre la façade latérale de droite a été ajoutée sous forme de verrière ainsi qu'une piscine,

- en parfaite état de conservation et de salubrité. Les châssis ont été remplacés en 2017,
- Si le schéma des affectations du plan particulier d'affectation du sol mentionne un permis de lotir (n°312) sur cette parcelle, figurant la division du terrain et la création d'un chemin d'accès à la partie arrière le long de la mitoyenneté de droite, ce permis de lotir est périmé depuis le 12/12/1989, soit après l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol n°51,
- C'est à ce titre que ce permis de lotir a été renseigné sur la carte des affectations du plan particulier d'affectation du sol, qui situe cette propriété en zone d'habitat en ordre ouvert, et permettait la construction d'une maison en intérieur d'îlot,
- La maison existante a fait l'objet de nombreuses transformations et extensions, successivement en 1950, en 1982, en 1983, en 1999 et en 2000. Les châssis ont été remplacé en 2017,
- La visite de la maison au cours de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme 16-44308-2018 a permis de mettre en évidence son très bon état sanitaire et structurel, ses belles proportions intérieures tant par la dimension des pièces que par la hauteur généreuse sous plafond. La villa est très confortable et est parfaitement intégrée dans cette portion de l'avenue dont la typologie est constituée de villas,
- Pour le fond de la parcelle a été délivré le permis d'urbanisme n°16-43870-2018, en vigueur et qui autorise la construction d'une villa isolée,
- Le bâti environnant présente des morphologies très variables R+1+T du côté pair de l'avenue et R+4+étage en recul en face, R+2 et R+2+T pour les maisons mitoyennes situées sur le côté impair,
- La maison de droite (n°96b) présente un gabarit R+1+T implantée sur un talus,
- La maison de gauche (n°92) présente un gabarit R+1+T,
- Le couvert végétal de la zone de recul est important, de même qu'en limite latérale de la parcelle qui comprend de grands arbres,
- Le relief de l'avenue est marqué par une pente ascendante vers l'Est,

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

- La présente demande porte sur la déconstruction d'une villa unifamiliale, et la construction d'une villa à appartements comportant 3 logements avec 6 emplacements de parking et 9 emplacements vélos, localisés dans un sous-sol commun, au sein de la parcelle qui comporte déjà une villa unifamiliale en intérieur d'îlot et un chemin d'accès à cette villa, autorisés par un permis octroyé le 19 octobre 2018;

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

- Une première demande de permis a été introduite le 25 octobre 2018, visant à :
  - la démolition d'une villa unifamiliale;
  - la construction d'une villa à appartements comprenant 3 logements;
- Cette demande fait objet d'un accusé de réception de dossier complet en date du 10 janvier 2019;
- Une enquête publique a lieu du 25 mars 2019 au 8 avril 2019;
- Le 15 mai 2019, la Commission de Concertation rend un avis défavorable unanime sur le projet tel qu'il a été présenté, notamment pour les motifs suivants :
  - *la non-conformité du projet à l'enveloppe volumétrique maximale que permet d'envisager le plan particulier d'affectation du sol n° 51 « Quartier Floride - Langeveld », qui limite la hauteur des constructions à 10,50 mètres, sauf pour un éventuel accès au garage en sous-sol, cette hauteur étant à prendre en compte depuis le point le plus bas du terrain, en ce que le socle du projet dépasse le niveau du sol en plusieurs points et est plus large que le seul accès au sous-sol de l'immeuble;*
  - *le non-respect des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol relativement à la zone de recul, en ce que l'accès carrossable empiète sur la zone de recul, et dépasse en largeur l'entrée de garage de l'immeuble;*
  - *le projet présente un aspect massif, notamment vu l'option typologique d'un étage en recul en guise de toiture, en désaccord avec l'importance moyenne des autres maisons de cette rive de l'avenue;*
- Le Collège des Bourgmestres et Échevins refuse alors le permis sollicité, conformément à l'article 126, §7 du CoBAT, en sa séance du 20 août 2019;
- La présente demande de permis d'urbanisme s'inscrit dans la continuité la demande de 2018 tout en apportant sur un projet substantiellement modifié afin de répondre aux observations de la Commission de Concertation émanant de son avis défavorable du 15 mai 2019;

○ JUSTIFICATION DE LA DEMANDE:

○ Gabarit du Projet:

- Le projet 2018 avait fait l'objet des observations suivantes de la part de la Commission de Concertation :

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

- *La volumétrie de la villa à appartements projetée est constituée :*

- *d'un socle saillant (niveau du sous-sol),*
- *d'un volume principal de 3 niveaux (R+2, avec une hauteur de 10,40 mètres à compter de la rive supérieure du socle) avec avancée en façade principale, d'un niveau en recul,*

- *Elle n'est pas conforme à l'enveloppe volumétrique maximale que permet d'envisager le plan particulier d'affectation du sol, soit une hauteur de 10,50 mètres, hors étage en recul, ce qui correspond ± au niveau des faîtes des villas voisines, en ce que cette hauteur de 10,50 mètres est à prendre en compte depuis le point le plus bas du terrain, alors que le socle dépasse le niveau du sol d'une valeur de ± 1 mètre du côté gauche de la façade avant et de quasi un niveau du côté droit (3 mètres, à compter du niveau de la rampe d'accès au garage sur cet angle du projet),*

- *Il en résulte également, le long de la façade latérale droite, que le socle est fortement visible le long du chemin d'accès vers la villa de fond, cet accès étant en pente ascendante (± 14%),*

[...]

- Considérant que le demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

[...]

- en matière d'implantation et de gabarit :

- *le terrain fait objet d'un permis autorisant la construction d'une villa à l'arrière,*
- *il résulte, du parti pris d'organiser les entrées (hall d'accès aux logements et garage souterrain) en façade principale, que le socle apparaît, du côté de l'avenue, comme un niveau supplémentaire,*

[...]

- *le plan particulier d'affectation du sol limite la hauteur de la façade à 10,50 mètres, et précise : « Cette hauteur est mesurée du point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le périmètre du bâtiment. Cette hauteur ne peut dépasser 10,50m en aucun point, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol ».*

- *or, le socle de l'immeuble est plus large que la porte de garage puisqu'il comprend également l'entrée piétonne et la façade principale du fitness, et en rendant ce niveau de sous-sol apparent du côté de l'espace public, le parti du projet comporte un bac de plantes au pied du fitness, ce qui ne suffit pas à considérer que la hauteur de la façade de maximum 10,50 mètres est respectée, et le projet présente là une première dérogation non sollicitée,*

- *en considérant les limites parcellaires et la zone de bâtisse telle que décrite ci-avant, le gabarit proposé tient compte de la règle du plan particulier d'affectation du sol gérée par une pyramide d'inclinaison  $L=H/2$  depuis les limites latérales du terrain, accès vers la parcelle arrière compris,*

- *il résulte cependant, de l'importance du socle, que le projet propose la vision d'une volumétrie qui n'est pas conforme au plan particulier d'affectation du sol mais est implantée à un niveau trop élevé par rapport au niveau naturel, comme en témoigne les perspectives 1 et 2 jointes à la demande,"*

- *L'implantation du projet a été fortement retravaillée pour répondre à ces observations. Ainsi, le socle considéré comme étant saillant a été supprimé. Le sous-sol s'inscrit désormais dans le relief existant. Il en déborde parfois toujours en raison et du fait du relief naturel du sol et dans l'idée de ne pas modifier artificiellement celui-ci. Le talus existant est quasi entièrement conservé,*

- L'entrée du garage a été déplacée, et compactée avec l'entrée piétonne de la villa à appartements du côté droit de la façade. Seule l'entrée au parking souterrain commun est donc désormais visible, sur une partie largement réduite de la façade principale;
  - Il en résulte que l'implantation du Projet ne dépasse pas le niveau du sol du côté gauche de la façade principale. Du côté droit de la façade principale, le dépassement est limité à l'entrée du sous-sol (entrée du garage et entrée de l'appartement compactées ensemble);
  - Le nouveau projet est ainsi conforme à l'enveloppe volumétrique maximale autorisée par le plan particulier d'affectation du sol (c'est-à-dire une hauteur de 10,50 mètres sous corniche), le dépassement de cette hauteur étant limité à l'accès au garage en sous-sol;
  - Il en résulte également que la visibilité du dépassement le long de la façade latérale droite a été fortement réduite;
- Aménagement de la zone de recul:
- Le projet 2018 avait fait l'objet des observations suivantes de la part de la Commission de Concertation :
    - *“en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :*
      - *la zone de recul comprend un alignement d'arbres à planter (chênes verts) et 2 arbres existant à conserver,*
      - *l'accès carrossable se fait par le côté droit de la parcelle dans l'axe de l'accès à la maison située à l'arrière et l'entrée du garage est situé à gauche de l'immeuble de sorte que l'accès carrossable s'étend sur la quasi-totalité du développement de la façade principale de l'immeuble, une partie de la rampe se trouvant dans la zone de recul et le hall d'entrée se situant au niveau bas,*
      - *l'accès carrossable empiète donc sur la zone de recul, ce qui constitue une dérogation non sollicitée à l'article 8 du plan particulier d'affectation du sol, qui dispose : « L'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garage et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieur à 3/5 de la superficie totale de la zone »,*
      - L'entrée de l'immeuble a été grandement retravaillée et mutualisée avec l'entrée carrossable existante pour la villa existante sur le terrain de fond;
      - L'accès carrossable vers la villa à appartements bifurque ensuite immédiatement pour rejoindre l'entrée du garage commun du projet, déplacée du côté droit de l'immeuble;
      - L'entrée piétonne se fait par un accès distinct, situé à gauche de l'accès carrossable, rejoignant l'entrée principale des appartements, également située du côté droit de l'immeuble, l'entrée du garage et cette entrée piétonne ayant été compactées et occupant ainsi une surface beaucoup plus réduite que dans le projet original;
      - En conséquence, l'accès carrossable est strictement limité à l'entrée du garage et son impact sur la façade à rue est réduit au strict minimum;
      - Les accès piétons et carrossables s'implantent uniquement dans la stricte nécessité de l'accès à l'immeuble (désormais situé uniquement du côté droit de la façade principale, les accès piétons et carrossables ayant été compactés au maximum), et ce conformément au plan particulier d'affectation du sol;
- Modification de la toiture:
- Le projet 2018 avait fait l'objet des observations suivantes de la part de la Commission de Concertation :
    - *“il résulte cependant, de l'importance du socle, que le projet propose la vision d'une volumétrie qui n'est pas conforme au plan particulier d'affectation du sol mais est implantée à un niveau trop élevé par rapport au niveau naturel, comme en témoigne les perspectives 1 et 2 jointes à la demande,*
    - *l'option typologique d'un volume en recul en guise de toiture accentue davantage cette impression de volume important, en désaccord avec l'importance moyenne des autres maisons de cette rive de l'avenue Montjoie,”*
    - L'implantation de la construction a été grandement retravaillée afin d'atténuer l'aspect massif de la construction et son élévation trop importante par rapport au niveau naturel du sol;

- En outre, les façades et la toiture de l'immeuble ont également été fortement retravaillées afin de réduire cet aspect massif. Notamment, le volume sous toiture (penthouse) a été fortement modifié et reculé, afin de réduire l'impression de forte élévation de la construction;
- Nombre d'emplacements de stationnement pour vélos:
  - Le projet 2018 avait fait l'objet des observations suivantes de la part de la Commission de Concertation :
    - *"le garage comprend 6 emplacements pour 3 appartements et 7 places pour vélo,";*
    - Le sous-sol de la villa à appartements a été modifié pour intégrer 5 emplacements pour voitures et 9 emplacements de stationnement pour vélos, soit un emplacement par chambre;
- Hauteur du Projet:
  - Le projet a fait l'objet des observations suivantes de la part de la Commission de Concertation :
    - *"Le front pair de ce tronçon de l'avenue présente des villas moins élevées que le projet. Le socle du garage, de l'entrée et du fitness accentuent le gabarit proposé;*
    - *Les deux villas sises sur les terrains contigus présentent un gabarit R+1+T avec un garage en sous-sol au niveau de la voirie et R+2+T;*
    - *Par rapport à la hauteur de faîte de la maison de droite la plus haute (niv 123,9), l'immeuble atteint le niveau 125,9 avec une toiture plate. La valeur de la façade est bien plus importante que celles des deux maisons voisines. Le fait de calculer la pyramide  $L=H/2$  depuis la limite de droite de la parcelle ne tient pas compte de l'urbanisation de la parcelle de fond, et augmente artificiellement les potentialités de la parcelle;*
    - *Juste en face du terrain faisant l'objet de la demande, les immeubles à appartements multiples présentent un gabarit R+4+étage en recul, mais que à droite de ceux-ci, les constructions mitoyennes implantées à l'alignement présentent des gabarits R+2 et R+2+T;*
    - *Le quartier est marqué par des variations de morphologie;*
    - *Du point de vue urbanistique, il n'est pas normal pour construire une villa à appartements de tenir compte de la morphologie d'immeubles à appartements haut;*
    - *Les hauteurs des constructions voisines à prendre en compte pour le bon aménagement des lieux sont celles de morphologie comparable;*
    - *Le projet est nettement plus haut que les villas voisines et les constructions mitoyennes proches;*
    - Premièrement, comme développé ci-dessus, le projet a fait l'objet de modifications substantielles de son socle et de ses façades afin de s'inscrire adéquatement dans l'enveloppe volumétrique maximale imposée par le plan particulier d'affectation du sol et de supprimer l'aspect massif de la construction par rapport à certaines autres constructions proches;
    - Le plan particulier d'affectation du sol limite en effet la hauteur de la façade à 10,50 mètres, en précisant que :
      - *« Cette hauteur est mesurée du point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le périmètre du bâtiment. Cette hauteur ne peut dépasser 10,50 m en aucun point, excepté un éventuel accès en garage au sous-sol ».*
    - Le dépassement de la hauteur maximale de 10,50 mètres étant désormais strictement limité à l'accès au sous-sol, le Projet respecte strictement le P.P.A.S;
    - De son côté, l'article I.8, § 1 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) dispose que :
      - *« La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries »;*
    - Il ne ressort nullement de cette disposition une interdiction de la prise en considération d'une construction plus élevée pour la détermination de la hauteur maximale d'un projet. Au contraire, le RRU dispose précisément qu'il convient de prendre en compte la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si des voiries séparent ces terrains, ce qui implique de prendre en compte, dans le cas d'espèce, la villa à appartements située sur le terrain en face du terrain considéré, contrairement à l'observation reprise dans l'avis de la Commission. Il ne convient donc pas de prendre en compte uniquement les constructions présentant une volumétrie comparable, mais bien toutes les constructions;

- Or, le quartier est marqué, comme le souligne d'ailleurs elle-même la Commission de Concertation, par de fortes variations de morphologie. Si les deux villas sises sur les terrains contigus présentent des gabarits R+2+T, les immeubles à appartements sis sur le terrain en face du projet présentent par contre un gabarit R+5+toit plat, tandis que les maisons mitoyennes du côté impair de l'avenue présentent des gabarits R+2 et R+2+T;
- Le projet est donc bien conforme à l'article I.8 du RRU, en ne dépassant pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains voisins;
- En s'inscrivant à la fois dans les prescriptions relatives à la hauteur des constructions du plan particulier d'affectation du sol et du RRU, le projet en l'espèce est manifestement conforme au bon aménagement des lieux en termes de hauteur, celui-ci étant très fortement encadré par ces deux réglementations;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose le remplacement d'une maison unifamiliale par un immeuble de 3 logements répartis comme suit :
    - rez : logement de 3 chambres à coucher;
    - 1<sup>er</sup> étage : logement de 3 chambres à coucher;
    - 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : logement duplex de 3 chambres à coucher;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le terrain a fait l'objet d'un permis autorisant la construction d'une villa à l'arrière,
  - il résulte, du parti d'organiser les entrées (hall d'accès aux logements et garage souterrain) en façade principale, et intégrant ces accès au relief du talus paysager le long de la voirie;
  - du côté gauche, le projet respecte la distance latérale de 3 mètres minimum (le niveau rez et premier se situe à 5,30 mètres de la limite latérale gauche et le volume total de 4 niveaux s'organise selon des retraits successifs importants qui intègrent l'immeuble à son environnement bâti et paysager. Les matériaux envisagés participent à cette lecture hiérarchisée et intégrée;
  - du côté droit, alors que le plan particulier d'affectation du sol impose un accès propre de 4 mètres de largeur pour les lots de fond, l'auteur de projet situe la limite de la zone de bâtisse à 6,16 mètres de la limite latérale de la parcelle, ce qui situe la majeure partie de la largeur du chemin d'accès de la maison de fond dans la zone de bâtisse du présent projet, et a pour effet qu'au rez-de-chaussée, les fenêtres de la façade latérale droite se situent le long de la limite gauche du chemin qui mène à la villa de fond, et ce, à la bonne orientation (Ouest),
  - on notera que la maison existante présente un accès comparable vers son garage, mais davantage en recul et avec une distance de 5,97 mètres (jardin de pleine terre) entre sa façade latérale et la limite latérale gauche du chemin d'accès à la villa de fond,
  - le plan particulier d'affectation du sol limite la hauteur de la façade à 10,50 mètres, et précise : « Cette hauteur est mesurée du point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le périmètre du bâtiment. Cette hauteur ne peut dépasser 10,50m en aucun point, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol », ce que le projet respecte. Toutefois, le dernier niveau consacré à la chambre à coucher principale, bien qu'inscrit en recul, ne s'inscrit pas dans la préservation des perspectives visuelles le long de la rue ;
  - en considérant les limites parcellaires et la zone de bâtisse telle que décrite ci-avant, le gabarit proposé tient compte de la règle du plan particulier d'affectation du sol gérée par une pyramide d'inclinaison  $L=H/2$  depuis les limites latérales du terrain, accès vers la parcelle arrière compris,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul comprend un alignement d'arbres à planter (chênes verts) et 2 arbres existant à conserver;
  - la partie gauche du talus structurant les perspectives de l'avenue est conservé et développé;
  - l'accès carrossable se fait par le côté droit de la parcelle dans l'axe de l'accès à la maison située à l'arrière et l'entrée du garage est situé également à droite de l'immeuble de sorte à minimiser le développement des accès;
  - un jardin paysager se développe entre le bien visé par le projet et la construction existante implantée en intérieur d'îlot;
  - des arbres présentant un important développement sont implantés le long de la limite parcellaire de gauche. Il s'indique d'assurer leur survie et leur développement en envisageant une augmentation de la zone de retrait latérale de gauche;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage comprend 5 emplacements pour 3 appartements et 9 places pour des vélos aisément accessibles afin de favoriser l'usage des modes de déplacement actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - une citerne d'eau de pluie de 20.000 litres est prévue et un système d'infiltration de capacité équivalente à l'arrière de l'immeuble non raccordé à 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 le motif d'enquête relatif à 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) :
  - Déconstruction de la villa existante:
    - Le projet 2018 avait fait l'objet des observations suivantes de la part de la Commission de Concertation :
      - *La démolition ne se justifie pas, suivant le principe de durabilité,*
      - *Dans le cadre de l'économie circulaire, l'immeuble pourrait être requalifié dans le cadre d'une rénovation,*
    - L'article 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) dispose que :
      - « *Le développement de la Région, en ce compris l'aménagement de son territoire, est poursuivi pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que de la mobilité* ».
    - Cet article impose aux projets en Région de Bruxelles-Capitale de s'inscrire dans les grands principes du développement durable, c'est-à-dire dans la recherche d'un équilibre adéquat entre des considérations sociales, économiques, patrimoniales, environnementales et de mobilité. Il ne ressort en aucun cas de cet article une interdiction de démolir une construction, au seul motif que cette construction est en bon état structurel et sanitaire;
    - Le projet en l'espèce s'inscrit tout à fait dans les objectifs recherchés par cet article. En effet, la villa existante, bien que en bon état structurel, sera remplacée par un projet de villa à appartements de qualité, en ligne autant avec des considérations sociales et économiques (développement d'un projet répondant tout à fait à l'environnement social et économique du quartier) qu'environnementales (développement d'un bâtiment respectueux des normes environnementales et PEB en vigueur actuellement, contrairement à la construction actuelle qui présente de nombreux déficits à cet égard, notamment en matière d'isolation);
    - Rappelons en outre que, comme souligné d'ailleurs par la Commission de Concertation, la construction actuelle ne présente aucune valeur patrimoniale, et sa déconstruction ne s'inscrit donc pas non plus à l'encontre des considérations patrimoniales visées à l'article 2 du CoBAT;
    - De plus, la villa existante ne fait pas l'objet d'une démolition mais bien d'une déconstruction. Les matériaux seront donc offerts au remploi afin de limiter l'impact environnemental global de la réalisation du projet 2020. En particulier, ces matériaux récupérés seront recyclés et réutilisés au maximum dans le cadre de la construction du Projet;
    - Le projet 2020 permet donc de rencontrer aisément les objectifs de durabilité visés à l'article 2 du CoBAT, par une utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, ainsi que par une amélioration substantielle en termes de performance énergétique du bâtiment;
    - La balance environnementale du Projet ne saurait donc être considérée comme étant disproportionnellement impactante, que du contraire;
  - Le projet s'inscrit, de par le programme proposé, dans les objectifs de la prescription 0.12 du PRAS en ce que la superficie de logement est conservée et même augmentée, et que la typologie des logements s'intègre à l'habitat du quartier;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 126§11 Dérogation à un PPAS en matière de densité (art. 1.2.3 du PPAS n° 51) :
  - Le projet présente un dépassement des taux prévus par le PPAS n° 51 pour la zone de la parcelle, en ce que le rapport de densité est dépassé de 0,26 et le rapport d'emprise est dépassé de 2 %. Ce dépassement est compensé par la faible densité de la construction implantée en intérieur d'îlot. Néanmoins, la densité bâtie étant une donnée essentielle du PPAS ayant été adopté afin de limiter les gabarits des constructions à rue par rapport aux possibilités de construction sur les lots de fond, il y a lieu de diminuer le volume de la construction principale afin de se conformer au rapport P/S de 0,5 pour la zone à front de voirie;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif à l'application de l'art. 207 §1al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - La maison existante ne présente pas de grande valeur patrimoniale, mais est en parfait état sanitaire et structurelle et présente des matériaux de qualité;
  - Elle s'inscrit de manière intégrée au contexte urbanistique environnant;
  - Le projet, tel que présenté, est une réponse adaptée et mesurée au regard du développement urbanistique du quartier;

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

- Diminuer le volume de la construction principale afin de se conformer au rapport P/S de 0,5 pour la zone à front de voirie :
  - Observer une zone de retrait non bâtie tenant davantage compte de la présence d'arbres à haute tige le long de la limite séparative de gauche, afin d'en assurer la survie et le développement;
  - Inscrire la façade latérale de droite à 2 mètres au moins de la limite du chemin d'accès vers la maison arrière et réduire l'emprise du sous-sol en conséquence ;
  - Supprimer le dernier niveau consacré à la chambre principale du logement supérieur et revoir le programme en conséquence ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la déconstruction de la maison pour faire place à un immeuble de logements peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit général sera réduit au profit de la préservation des constructions voisines;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le rapport de densité prévu par le PPAS;

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 Bourgmestres 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;

URBAN - Direction du Patrimoine Culturel s'abstient

**Avis FAVORABLE non unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, et avec refus de la dérogation au PPAS, ce qui dispense de la décision du Fonctionnaire Délégué en application de l'article 126 § 11 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/03/2021**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-45021-2019 - Enquête n° 021/21**

**Demandeur : S.A. D. c/o Monsieur J.-P. d. C.**

**Situation : rue du Doyenné 49 - 55**

**Objet : étendre une maison existante, construire deux maisons unifamiliale et un garage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45021-2019 introduite, en date du 29/11/2019, modifiée (documents datés du 23/11/2020) en application de l'article 191 §5 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.A. D. c/o Monsieur J.-P. d. C.;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison existante, construire trois maisons unifamiliale et un garage sur le bien sis rue du Doyenné 49 - 55;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ sur la demande telle qu'introduite**

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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

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

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

- application de l'article 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°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que ce profil est dépassé;
- application de l'article 153§2 al. 2 du CoBAT : dérogation au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie en l'absence de bassin d'orage,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06 au 22/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'accès au parking en sous-sol de la construction de la rue Vehulst se fait par l'intérieur d'ilot. Par la voirie, l'accès au parking n'est pas si éloigné.*
- *Le propriétaire du n°55 signale que le demandeur n'est pas propriétaire de la cour de sa parcelle. Il s'oppose actuellement au projet, le projet prévoit de bâtir sur sa cour. Il n'y a pas encore d'accord sur la vente de la cour. Il est contre le projet vu l'impact significatif du projet sur la luminosité de son bien.*
- *Déplore la banalité des façades, souhaite un geste architectural. Estime que le quartier est sursaturé en voiture. Demande que le nombre de parking soit augmenté.*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION de la demande telle qu'introduite**

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

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

29/11/2019 : dépôt de la demande;

23/12/2019 et 04/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/01/2020 : réception des compléments;

30/01/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

12/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

08/06/2020 au 22/06/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable unanime conditionnel;

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

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 11/02/2020 :

○ **Données :**

Superficie toitures (vertes incluses, hors terrasses) :	235 m <sup>2</sup> (selon fiche statistique)
Capacités totales <u>théoriques</u> citerne et bassin temporisation :	8 m <sup>3</sup> citerne + 8 m <sup>3</sup> temporisation
Capacités totales <u>proposées</u> citerne et bassin temporisation :	16 m <sup>3</sup> citerne, pas de temporisation
Exutoire eaux pluviales :	égout
Diamètre ajutage à début limité des eaux pluviales :	inexistant
Repère altimétrique et altitude :	inconnus
Altitude du rez-de-chaussée selon repère :	inconnu
Espace poubelles à front d'alignement :	oui – non – sans objet
Adaptation nécessaire de l'espace public :	oui – non – sans objet
Suppression de stationnement public (+ nombre) :	
Câblage public en façade :	oui – non – solution :
Débordement sur alignement :	isolant – balcon – loggia – étage

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

#### **Implantation altimétrique**

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

*Les plans ne comportent pas de référence altimétrique fixe, clairement identifiable et située en dehors de la zone d'influence du chantier. Les seules références de niveau sont prises par rapport aux corniches voisines et au revêtement de trottoir face à chaque habitation, ce qui constitue un repère imprécis, et sujet à détérioration durant le chantier en ce qui concerne le trottoir, ne fut-ce que par le tassement du pavage sous le poids du charroi de chantier.*

*Le projet semble aussi considérer que le profil en long du trottoir est parfaitement horizontal, chose dont on peut douter. Or, étant donné la très faible différence de niveau prévue entre les rez finis et le trottoir (+ 3 cm), l'expérience montre que l'accumulation d'erreurs systématiques de mesures lors de l'implantation et de la construction engendre une grande probabilité que cette différence de niveau soit réduite, voire inversée (rez plus bas que le trottoir), ce qu'il sera impossible de compenser en adaptant le trottoir dans ce cas-ci. En effet, ses trop faibles hauteur et largeur n'autorisent aucune latitude en ce sens.*

*Il est demandé de référencer très précisément (à 2mm près) l'altimétrie de chaque seuil de maison tant par rapport à la bordure en face de la future porte que par rapport au seuil d'une maison voisine non susceptible d'altération durant les travaux.*

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

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales. Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~
- c) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à la présente demande :

**La demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser.**

Contrairement à ce qui est renseigné dans la fiche statistique, il est constaté que les plans prévoient la pose d'une citerne à récupération des eaux pluviales individuellement pour chaque maison mais en omettant d'intercaler un volume de rétention temporaire avant le rejet à l'égout public.

*Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même capacité que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même capacité que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.*

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

### **MOTIVATION DE L'ACTE sur la demande telle qu'introduite**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement constitué de maison unifamiliales de typologie et de gabarit de 'maisons ouvrières';
- Dans ce quartier, la rue du Doyenné est à sens unique de circulation;
- La maison n°53 sur laquelle porte la demande de démolition est large en façade et peu profonde;
- Le terrain, de forme irrégulière avec un fond de jardin en 2 obliques, se déploie principalement sur le côté droit de la maison et peu vers l'intérieur d'îlot;
- Elle fait partie d'un ensemble de 3 maisons de type ouvrière similaires, aux façades néoclassiques en enduit peint en blanc;
- Quant au bâti environnant, la rue comprend des façades peintes en blanc sur le versant impair et des façades en briques ou blanche sur le versant pair;
- Les jardins des maisons de gauche du n°55 au n°61 constituent le fond du projet situé rue François Verhulst (objet du permis d'urbanisme 16-42597-15);
- Les maisons n°55 à 61 ont soit des jardins très peu profonds, soit pas de jardin;
- La parcelle de la maison n°55 s'élargit à l'arrière de la maison n°53, une partie de la façade arrière étant dès lors aveugle;
- La maison de droite (n°47) présente un gabarit R+1+Toiture mansardée;
- Le garage n°49 qui lui est mitoyen fait partie de la demande;
- La maison de gauche (n°55) présente un gabarit R+1,5 + T;

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

- La démolition de la maison n°53 et la construction de 3 maisons unifamiliales;
- La redistribution des jardins pour ces 3 maisons;

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

- Le demandeur n'est pas propriétaire de l'immeuble n°55, mais le projet empiète sur la cour;

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

- en matière de programme :
  - les maisons unifamiliales de 3 chambres s'organisent sur 3 niveaux;
  - les halls d'entrée sont relativement petits et ne permettent pas le rangement de vélo,
  - les maisons ne comprennent pas de caves,
  - la maison de droite est plus grande, s'élargissant au 1<sup>er</sup> étage sur le garage (n°49) pour aménager une chambre ouverte uniquement du côté de la rue,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les maisons sont peu profondes (9,10 à 10,55 mètres mais le parcellaire proposé est large (de 6,40 à 7,12 mètres);
  - le projet a une emprise sur la cour du n°55, partie de parcelle qui n'appartient pas au demandeur;
  - la maison n°55 a deux baies latérales qui se verront face au pignon de la maison de gauche du projet;
  - la pente des toitures est plus faible que celles des maisons typiques de la rue. Le caractère d'ensemble en est troublé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les jardins sont orientés au Nord-Ouest et sont séparés par des haies;
  - il est prévu de planter un arbre dans les deux jardins les plus grands;
  - la venelle donnant y accès au parking souterrain de la rue François Verhulst est également délimitée par des haies (hauteur maximum de 2 mètres);

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - une des maisons unifamiliales est pourvue d'un garage qui pourrait être plus favorablement destiné à un local vélo pour les 3 maisons, vu que l'organisation des maisons permet difficilement le rangement de vélos;
  - le permis d'urbanisme n°16-43773-2017 a autorisé d'agrandir le parking du projet riverain de la rue du Doyenné afin d'offrir des emplacements supplémentaires avec accès direct aux 3 maisons du projet. L'accès à ce parking se fait par un escalier de secours existant dans les fonds de jardin via un chemin situé au fond du jardin du n°35 de la rue François Verhulst sur une courte distance;
  - le quartier du centre de la Commune est très bien desservi par les transports en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les maisons sont pourvues d'une citerne d'eau de pluie de 5 m<sup>3</sup> mais pas de bassin d'orage, ce qui n'est pas conforme au règlement communal;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les façades sont en briques de ton rouge-brun ou gris avec des parties en bois posé verticalement;
  - les toitures sont couvertes de tuiles plates de même ton, mais les pentes sont moins pentues que celles des maisons de l'environnement bâti;
  - les teintes proposées sont relativement foncées, ce qui ne convient pas à une rue étroite et modifie fortement le paysage de la rue qui est relativement clair dans ce tronçon;
  - le jeu de teinte rouge/gris en alternance rompt la valeur d'ensemble du projet alors que le bâti existant tant à marquer les ensembles par une unicité de teinte et de matériau;
  - le choix du matériau est par contre plus pérenne que de l'enduit sur isolant et à ce titre à favoriser;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête :

- 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 maison existante qui offrait peu de qualité et de lien avec le jardin est démolie au profit de la construction de 3 maisons unifamiliales. Sa démolition est cependant peu justifiée en soi. Elle pourrait être conservée et étendue à l'arrière afin de maintenir le caractère d'ensemble tant en façade qu'en toiture;
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) : profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que ce profil est dépassé. La profondeur de la maison n°47 est dépassée de 36 cm. La profondeur proposée des maisons est entre 9,10 et 10,55 mètres. La dérogation est mineure. Le projet offre des maisons de gabarit compatible avec la typologie du bâti du quartier tant en façade qu'en toiture.

Vu la réclamation du propriétaire du n°55, l'accord entre partie est requis pour la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- conserver la maison n°53 et le versant avant de sa toiture, elle peut être étendue à l'arrière,
- proposer une teinte de briques de façade claire en proposant un caractère d'ensemble des 2 maisons supplémentaires;
- proposer des toitures à versant en respectant la pente du versant avant identique au n°53 conservé;
- privilégier le stationnement de vélos dans le garage du projet vu les disponibilités pour les voitures dans le parking en sous-sol de la rue François Verhulst;
- répondre aux conditions émises ci-dessus par le service Technique de la Voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de 3 maisons peut être maintenu;
- de ne pas être accessoires en ce que la maison n°53 doit être maintenue;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie du quartier doit être davantage respectée;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique;

**AVIS CONFORME DE LA COMMISSION DE CONCERTATION du 13/05/2020:**

**Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel unanime et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'Urbanisme;**

Vu l'avis motivé comme suit :

### **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 est principalement constitué de maison unifamiliales de typologie et de gabarit de 'maisons ouvrières';
- Dans ce quartier, la rue du Doyenné est à sens unique de circulation;
- La maison n°53 sur laquelle porte la demande de démolition est large en façade et peu profonde;
- Le terrain, de forme irrégulière avec un fond de jardin en 2 obliques, se déploie principalement sur le côté droit de la maison et peu vers l'intérieur d'îlot;
- Elle fait partie d'un ensemble de 3 maisons de type ouvrière similaires, aux façades néoclassiques en enduit peint en blanc;
- Quant au bâti environnant, la rue comprend des façades peintes en blanc sur le versant impair et des façades en briques ou blanche sur le versant pair;
- Les jardins des maisons de gauche du n°55 au n°61 constituent le fond du projet situé rue François Verhulst (objet du permis d'urbanisme 16-42597-15);
- Les maisons n°55 à 61 ont soit des jardins très peu profonds, soit pas de jardin;
- La parcelle de la maison n°55 s'élargit à l'arrière de la maison n°53, une partie de la façade arrière étant dès lors aveugle;
- La maison de droite (n°47) présente un gabarit R+1+Toiture mansardée;
- Le garage n°49 qui lui est mitoyen fait partie de la demande;
- La maison de gauche (n°55) présente un gabarit R+1,5 + T);

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

- La démolition de la maison n°53 et la construction de 3 maisons unifamiliales;
- La redistribution des jardins pour ces 3 maisons;

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

- Le demandeur n'est pas propriétaire de l'immeuble n°55, mais le projet empiète sur la cour;

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

- en matière de programme :
  - les maisons unifamiliales de 3 chambres s'organisent sur 3 niveaux;
  - les halls d'entrée sont relativement petits et ne permettent pas le rangement de vélo,
  - les maisons ne comprennent pas de caves,
  - la maison de droite est plus grande, s'élargissant au 1<sup>er</sup> étage sur le garage (n°49) pour aménager une chambre ouverte uniquement du côté de la rue,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les maisons sont peu profondes (9,10 à 10,55 mètres mais le parcellaire proposé est large (de 6,40 à 7,12 mètres);
  - le projet a une emprise sur la cour du n°55, partie de parcelle qui n'appartient pas au demandeur;
  - la maison n°55 a deux baies latérales qui se verront face au pignon de la maison de gauche du projet;
  - la pente des toitures est plus faible que celles des maisons typiques de la rue. Le caractère d'ensemble en est troublé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les jardins sont orientés au Nord-Ouest et sont séparés par des haies;
  - il est prévu de planter un arbre dans les deux jardins les plus grands;
  - la venelle donnant y accès au parking souterrain de la rue François Verhulst est également délimitée par des haies (hauteur maximum de 2 mètres);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - une des maisons unifamiliales est pourvue d'un garage qui pourrait être plus favorablement destiné à un local vélo pour les 3 maisons, vu que l'organisation des maisons permet difficilement le rangement de vélos;
  - le permis d'urbanisme n°16-43773-2017 a autorisé d'agrandir le parking du projet riverain de la rue du Doyenné afin d'offrir des emplacements supplémentaires avec accès direct aux 3 maisons du projet. L'accès à ce parking se fait par un escalier de secours existant dans les fonds de jardin via un chemin situé au fond du jardin du n°35 de la rue François Verhulst sur une courte distance;
  - le quartier du centre de la Commune est très bien desservi par les transports en commun;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les maisons sont pourvues d'une citerne d'eau de pluie de 5 m<sup>3</sup> mais pas de bassin d'orage, ce qui n'est pas conforme au règlement communal;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les façades sont en briques de ton rouge-brun ou gris avec des parties en bois posé verticalement;
  - les toitures sont couvertes de tuiles plates de même ton, mais les pentes sont moins pentues que celles des maisons de l'environnement bâti;
  - les teintes proposées sont relativement foncées, ce qui ne convient pas à une rue étroite et modifie fortement le paysage de la rue qui est relativement clair dans ce tronçon;
  - le jeu de teinte rouge/gris en alternance rompt la valeur d'ensemble du projet alors que le bâti existant tant à marquer les ensembles par une unicité de teinte et de matériau;
  - le choix du matériau est par contre plus pérenne que de l'enduit sur isolant et à ce titre à favoriser;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête :

- 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 maison existante qui offrait peu de qualité et de lien avec le jardin est démolie au profit de la construction de 3 maisons unifamiliales. Sa démolition est cependant peu justifiée en soi. Elle pourrait être conservée et étendue à l'arrière afin de maintenir le caractère d'ensemble tant en façade qu'en toiture;
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) : profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que ce profil est dépassé. La profondeur de la maison n°47 est dépassée de 36 cm. La profondeur proposée des maisons est entre 9,10 et 10,55 mètres. La dérogation est mineure. Le projet offre des maisons de gabarit compatible avec la typologie du bâti du quartier tant en façade qu'en toiture.

Vu la réclamation du propriétaire du n°55, l'accord entre partie requis pour la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- conserver la maison n°53 et le versant avant de sa toiture, elle peut être étendue à l'arrière,
- proposer une teinte de briques de façade claire en proposant un caractère d'ensemble des 2 maisons supplémentaires;
- proposer des toitures à versant en respectant la pente du versant avant identique au n°53 conservé;
- privilégier le stationnement de vélos dans le garage du projet vu les disponibilités pour les voitures dans le parking en sous-sol de la rue François Verhulst;
- répondre aux conditions émises ci-dessus par le service Technique de la Voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de 3 maisons peut être maintenu;
- de ne pas être accessoires en ce que la maison n°53 doit être maintenue;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie du quartier doit être davantage respectée;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique;

**MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UNE DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ**

25/08/2020 : avis conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins - et décision d'appliquer l'article 191§5 du CoBAT;

02/10/2020 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

23/11/2020 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 191, §5 du CoBAT;

02/02/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre une maison existante et à construire deux maisons unifamiliales et un garage sur le bien sis rue du Doyenné, 49 - 55;

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

## **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ DE LA DEMANDE MODIFIÉE**

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 modifiée 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°4;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02 au 01/03/2021 inclus sur la demande modifiée et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le projet est dépendant de l'acquisition d'une partie de la cour du réclamant et aucun accord n'a été obtenu,*
- *en cas de non accord, le projet impacte la luminosité et la valeur du bien sis au n°55,*
- *la cour est en effet le seul apport de lumière du rez-de-chaussée,*
- *le projet est proche des immeubles de la rue François Verhulst 37, vu la configuration triangulaire de l'îlot. Estime la profondeur trop importante. La dérogation doit être refusée,*
- *l'aménagement des abords ne semble pas conforme à la situation existante,*
- *le promoteur ne pourra octroyer qu'un seul emplacement de parking de la rue François Verhulst et non pas deux, vu la configuration du dit parking,*
- *quels moyens sont pris pour ne pas entraver la circulation dans la rue du Doyenné pendant les travaux ? La circulation est importante vu la présence d'école,*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

**Vu les actes et la chronologie d'instruction de la demande telle que modifiée, dont :**

23/11/2020 : dépôt de la demande modifiée;

24/11/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier l'accusé de réception d'un dossier complet;

02/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/02/2021 au 01/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE DU PROJET MODIFIÉ**

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

- Le maintien et l'extension de la maison existante;
- La construction de deux maisons unifamiliales et d'un garage pour une voiture et 3 vélos;

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

- La maison existante est étendue au rez-de-chaussée par une salle à manger, une buanderie et un WC;
- La parcelle est étendue et bénéficie dès lors d'un plus grand jardin;
- Les deux maisons unifamiliales de 3 et 4 chambres présentent un gabarit R+2+T;
- Le garage présente un gabarit R+1, comprenant une chambre au 1<sup>er</sup> étage de la seconde maison;

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

- Le projet s'inscrit dans l'alignement de la rue François Verhulst, en conservant la trame parcellaire et en proposant une architecture plus moderne animé par de petits volumes en façade rue, tout en s'intégrant au bâti existant;

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

- en matière de programme :
  - le programme de la maison existante, profonde d'une seule pièce est étendu au rez-de-chaussée d'une pièce de vie avec buanderie et WC;
  - les 2 maisons unifamiliales de 3 et 4 chambres s'organisent sur 3 niveaux et ne comprennent pas de caves,
  - la maison de droite est plus grande, s'élargissant au 1<sup>er</sup> étage sur le garage (n°49) pour aménager une chambre ouverte uniquement du côté de la rue,

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - dans la maison existante, la pièce de vie est couverte d'une toiture plate, les étages restant inchangés;
  - les maisons sont peu profondes (9,10 à 10,55 mètres mais le parcellaire proposé est large (de 6,40 à 7,12 mètres);
  - le gabarit R+2+T s'adapte à celui de la rue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les jardins sont orientés au Nord-Ouest et sont séparés par des haies;
  - il est prévu de planter un arbre dans les deux jardins les plus grands;
  - la venelle donnant un accès au parking souterrain de la rue François Verhulst est également délimitée par des haies (hauteur maximum de 2 mètres);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage permet le rangement de vélos pour la maison contiguë. Une porte d'accès directe pourrait être placée afin de faciliter les circulations;
  - le permis d'urbanisme n°16-43773-2017 a autorisé d'agrandir le parking du projet riverain de la rue du Doyenné afin d'offrir des emplacements supplémentaires avec accès direct aux 3 maisons du projet. L'accès à ce parking se fait par un escalier de secours existant dans les fonds de jardin via un chemin situé au fond du jardin du n°35 de la rue François Verhulst sur une courte distance. Ces emplacements ne sont cependant pas imposés par le RRU pour les maisons unifamiliales;
  - le quartier du centre de la Commune est très bien desservi par les transports en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les maisons sont pourvues d'une citerne d'eau de pluie de 5 m<sup>3</sup> mais pas de bassin d'orage, ce qui n'est pas conforme au règlement communal;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les façades sont en briques de teinte gris clair, ce qui s'adapte aux teintes générales de la rue;
  - les châssis sont en aluminium de teinte gris anthracite;
  - les toitures sont couvertes de tuiles plates de même ton;
  - le choix du matériau est plus pérenne que de l'enduit sur isolant et à ce titre à favoriser;

**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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - la profondeur des deux maisons est légèrement plus importante que les constructions mitoyennes;
  - cependant, les jardins offrent une proportion de plus de 1/3 de la profondeur de la parcelle, ce qui en situation centrale de la commune est appréciable;
  - le projet offre des jardins privés pour maisons unifamiliales, ce qui répond à la typologie du quartier et constitue une plus-value en termes de confort et d'agrément;
  - l'impact de la dérogation est dès lors limité;

Considérant que la demande répond aux objectifs de l'avis de la Commission de concertation du 13/05/2020;

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation règlement régional d'urbanisme article n°4 du titre I du RRU.