

Séance du 3 juillet 2019 / Zitting van 3 juli 2019  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.567-2019  
Situation : Chaussée d'Alseberg 936  
Demandeur : Monsieur Pierre-Alain Le Cheviller  
(Mettre en conformité la toiture du garage, une verrière en façade arrière, les aménagements en sous-sol et agrandir une annexe existante en demi-niveau entre le R+1 et R+2)  
(Le bien est inscrit sur une liste de sauvegarde)
  
- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.618-2019  
Situation : Avenue Winston Churchill 53 - 55  
Demandeur : Madame Elise OPSOMMER  
(Mettre en conformité des travaux réalisés dans un espace de bureau (création de baies de fenêtre et remplacement de châssis)  
(Le bien est situé dans une zone de protection d'un bien classé et porte sur la ZICHEE)

---

- 3) 110/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.519-2019  
Situation : Avenue de Beersel 134  
Demandeur : M. et Mme Renaud & Catherine BECK & CORDONNIER  
(Création d'une annexe latérale)
  
- 4) 112/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.352-2018  
Situation : Chaussée de Saint-Job 76  
Demandeur : M. et Mme Joël et Pamela CRIQUI-GRILLET-PAYSAN  
(Transformer une maison uni-familiale, créer une lucarne arrière et remplacer les châssis avant)
  
- 5) 109/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.539-2019  
Situation : Rue Vanderkindere 119  
Demandeur : M. et Mme Florin et Ancuta-Mihaela CAPUSTINSCHI  
(Dans un immeuble mixte de commerce et trois logements, construire une annexe au premier étage arrière et aménager une terrasse accessible dans le prolongement de cette annexe, réaliser des modifications structurelles et réaménager l'appartement du premier étage)
  
- 6) 116/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.142-2019  
Situation : Rue de Stalle 98  
Demandeur : TYTGAT Invest sa – Monsieur David Bernoussi  
(Mettre en conformité le réaménagement d'un restaurant, la création de chambres d'hôtel, la création d'une 2<sup>ème</sup> voie d'évacuation en façade arrière, et la pose d'enseignes)
  
- 7) 118/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.695-2019 (art.177)  
Situation : Avenue Hamoir 31  
Demandeur : Monsieur Frédéric Moyson PO de l'Ecole Hamaide  
(Le placement des containers en lien avec les travaux de transformation et de l'extension de l'école (permis d'urbanisme réf : 16/PFD/633334)
  
- 8) 113/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.466-2019  
Situation : Avenue de Saturne 23  
Demandeur : M. et Mme Charles-Henri et Michèle GANSHOF  
(Réaménager des combles d'une maison uni-familiale avec modification du volume pour y aménager un appartement kangourou, remplacer des châssis, modifier le revêtement des façades et réaménager les abords (accès piéton et terrasse)

- 9) 115/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.575-2019  
Situation : Avenue de Messidor 11  
Demandeur : Fabrique d’Eglise – Communauté Israélite Maalé – M. Hugues Krygier  
(Transformer et étendre la synagogue)
- 10) 111/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.351-2018  
Situation : Chaussée d’Asemberg 855  
Demandeur : L’asbl Maison Médicale Uccle-Centre - M. Rami  
(Transformer un immeuble mixte de commerce et logements en une maison médicale)
- 11) 117/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.531-2019  
Situation : Avenue Hamoir 72  
Demandeur : STARDUST MANAGEMENT sprl – M. Rodolphe Haegesteel  
(La transformation et l’extension d’une maison uni-familiale 4 façades, la construction d’une piscine avec modification du relief du sol)
- 12) 114/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.564-2019  
Situation : Dieweg 41  
Demandeur : Monsieur Frédéric DE MUYNCK  
(Agrandir et rénover une maison uni-familiale existante)
- 13) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.725-2019 (art.177)  
Ligging: Beeckmanstraat 83 en Auguste Dansestraat 25  
Aanvrager: Parochiescholen Sint-Jozef en Sint-Vincentius - Ukkel  
(SCHOOLVERGUNNING 16/PFD/1698501: omvormen van een kantoorgebouw en loodsen tot een nieuwe basisschool « Sint-Vincentius »)

- Divers/Allerlei :

---

Avis reporté de la CC du 19/06/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 14) 097/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.437-2019  
Situation : Avenue Coghen entre les n°s 160 et 162  
Demandeur : NOVAVESTA sprl – Monsieur Jean-François GIELEN  
(Construire un immeuble de 5 logements)

Avis reportés de la CC du 26/06/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 15) 102/19 – Demande de permis de lotir n°PL-581-2019  
Situation : Rue Engeland 338  
Demandeur : GODDARD LOYD ENGELAND SA – M. Pierre Verlinden  
(Lotir un terrain en 5 lots en vue de construire des maisons uni-familiales et dont un des lots est déjà construit)
- 16) 107/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.634-2019 (art.177)  
Situation : Dieweg 61D  
Demandeur : KUNTUZE SPRL – Monsieur Bernard Richelle  
(Construire 2 maisons uni-familiales)
- 17) 108/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.655-2019  
Situation : Carré Stevens 6  
Demandeur : Madame Mireille DAHAN  
(Construire un petit bureau au fond du jardin contre les murs mitoyens)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-44567-2019**

**Demandeur : Monsieur Pierre-Alain LE CHEVILLER**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 936**

**Objet : mettre en conformité la toiture du garage, une verrière en façade arrière, les aménagements en sous-sol et agrandir une annexe existante en demi-niveau entre le R+1 et R+2**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44567-2019 introduite le 22/03/2019 par Monsieur Pierre-Alain Le Cheviller et visant à mettre en conformité la toiture du garage, une verrière en façade arrière, les aménagements en sous-sol et agrandir une annexe existante en demi-niveau entre le R+1 et R+2 sur le bien sis chaussée d'Alseberg 936;

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

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

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

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

22/03/2019 : dépôt de la demande;

28/05/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité en date du 19/06/2019 et sera rendu en cours de procédure;

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

- Le quartier se caractérise par un noyau commercial de quartier aux alentours de la gare de Calevoet, dont les commerces sont implantés au rez-de-chaussée de petits immeubles de rapport;
- La parcelle est traversante jusqu'à la rue du Coq;
- L'immeuble sur lequel porte la demande :
  - Est bâti à l'alignement en mitoyenneté et comporte un gabarit R+2+Toiture à versants, dont le rez-de-chaussée est en bel-étage;
  - Il date du début du 20<sup>ème</sup> siècle et a fait l'objet de nombreuses demandes de permis d'urbanisme octroyées dont les plus significatives portaient sur :
    - La construction d'une annexe, en façade arrière et en demi-niveau, entre le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>ème</sup> étage en vue d'y créer un WC et ce, suite à la demande de permis d'urbanisme n° 16-3344-1927;
    - Le permis d'urbanisme n° 16-9152-1935 portait sur la construction d'une annexe du côté gauche sur la totalité de la hauteur du bâtiment;
    - La modification de la façade avant avec le remplissage du creux au dernier niveau et création d'une baie;
  - Les châssis ont tous été remplacés par du PVC de ton bleu en respectant les divisions et caractéristiques patrimoniales, hormis la porte d'entrée;
- Les plans de la situation existante se présentent comme suit :
  - Sous-sol :
    - Divers locaux techniques et caves;
    - Un escalier rejoint la cave en façade arrière au niveau du jardin;
  - rez-de-chaussée en bel-étage :

- L'entrée se fait au niveau du rez-de-chaussée et d'une part un escalier mène directement au niveau du sous-sol et d'autre part l'escalier rejoint le niveau du bel étage;
- Les pièces de vie sont disposées en 3 pièces en enfilade, dont la dernière est située en annexe;
- Le hall comporte l'escalier et un WC;
- 1<sup>er</sup> étage :
  - Au demi-niveau, le palier mène à une salle-de-bain;
  - Le palier du 1<sup>er</sup> étage s'ouvre sur deux chambres;
- 2<sup>ème</sup> étage :
  - Au demi-niveau, le palier mène à un WC;
  - Le palier du 2<sup>ème</sup> étage s'ouvre sur une petite pièce et sur une chambre qui communique avec une autre chambre;
- Combles : grenier accessible via une trappe;
- Un garage situé rue du Coq d'un seul niveau avec toiture en pente;
- Dans la situation de fait :
  - Le sous-sol :
    - A été aménagé en salle-de-jeux avec vestiaire et une salle-de-douche;
    - Les locaux techniques et caves ont été relégués au niveau de la façade arrière;
    - L'escalier vers le jardin a été supprimé;
  - Au rez-de-chaussée :
    - La cuisine a été aménagée au niveau de la façade avant;
    - Une remise, accessible via un escalier depuis la cuisine, a été construite au-dessus de l'entrée et a nécessité des modifications en façade et ce, sans autorisation préalable;
    - La structure portante a été abattue entre les deux annexes en façade arrière;
    - Une verrière a été construite le long de la mitoyenneté de gauche afin de reprendre le profil de l'annexe existante la plus profonde, située à droite;
  - Le garage côté rue du Coq :
    - Semble avoir été démolit et reconstruit entre 1996 et 2004 (suivant les images provenant du site Bruciel);
    - La reconstruction diffère au niveau de l'implantation, la façade avant ne suit plus l'alignement de la voirie mais est perpendiculaire aux limites mitoyennes;
    - Le mur mitoyen de droite est fortement abimé;
    - La toiture en pente a été supprimée et présente dès lors une toiture plate en « Derbigum »;
- Du côté de la rue du Coq, le garage est situé dans un périmètre ne comprenant, de ce côté de la rue, que des garages servants aux immeubles situés le long de la chaussée d'Alseberg;
- La maison de droite (n°942) est un immeuble à appartements de gabarit R+5 avec toiture plate. Il est significativement plus haut et plus profond;
- La maison de gauche (n°934) présente la même typologie, elle est plus basse et de même profondeur;
- Le solde de la parcelle, entre les deux volumes construits, comporte une zone de terrasse imperméable, un chemin d'accès et une zone de pelouse;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité d'une maison unifamiliale avec garage existante;
- Les travaux qui ont été réalisés portent sur les éléments suivants :
  - La modification du garage, avec démolition et reconstruction d'un volume à toiture plate en « derbigum » avec modification de l'implantation et porte de garage sectionnelle de teinte bleue;
  - La création d'une verrière en façade arrière;
  - L'aménagement du sous-sol avec salle-de-jeux, vestiaire et salle-de-douche;
- Cependant au regard des plans transmis de la situation de fait, le demande devrait également porter sur la mise en conformité des éléments suivants :
  - La suppression de l'escalier depuis le sous-sol vers le rez-de-jardin;
  - Les modifications en façade avant au niveau des menuiseries, le remplacement des châssis existants par du PVC de teinte bleue;
  - L'ajout d'un élément intérieur construit au-dessus de l'entrée afin de créer un espace de rangement accessible par la cuisine et qui induit une modification en façade, au-dessus de la porte d'entrée;
- La demande porte également sur l'agrandissement du WC au demi-niveau entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage afin de créer une salle-de-bain;

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

- en matière de programme :

- la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
- les locaux aménagés en sous-sol peuvent être considérés comme non-habitables, étant donné qu'il s'agit d'une salle-de-jeux, d'un vestiaire et d'une salle-de-douche et que dès lors les locaux ne doivent pas répondre aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'hauteur sous-plafond, de surfaces nettes éclairantes et de surface minimale;
- cependant il est à considérer que dès lors ces espaces ne pourront jamais être utilisés comme chambre ou logement indépendant;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la construction de la verrière s'est faite dans la prolongation de l'annexe existante au rez-de-chaussée et reste comprise dans le gabarit construit de la maison mitoyenne de gauche;
  - dès lors la constitution de cette verrière ne présente aucune dérogations;
  - cependant, celle-ci semble vétuste et construite avec des matériaux non pérennes et devra sans doute faire l'objet d'une amélioration ultérieure;
  - l'agrandissement de l'annexe comportant le WC au demi-niveau entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage, afin de créer une salle-de-bain, peut être envisagé, considérant que cette extension reste comprise dans le gabarit construit de l'immeuble mitoyen de droite;
  - d'autant plus que la constitution de cette nouvelle salle-de-bain, améliore l'habitabilité de cette maison unifamiliale existante;
  - la démolition et reconstruction du garage constitue un appauvrissement, considérant que le bâti et sa toiture ont été démolis au profit d'une construction inesthétique à toiture plate, que la façade ne suit plus l'alignement de la voirie mais est perpendiculaire aux limites mitoyennes, et que le recul de la façade laisse le mur mitoyen du garage du n°934 chaussée d'Alseberg en mauvais état;
  - bien qu'il y ait lieu d'améliorer la situation, le garage peut être mis en conformité, considérant qu'il s'implante entre plusieurs garages de même type;
  - cependant sa toiture doit être végétalisée afin d'offrir une finition esthétique et temporiser le rejet des eaux pluviales dans les égouts;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- la situation reste inchangée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le projet conserve un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- la construction de l'élément pour espace de rangement accessible par la cuisine et au-dessus de l'entrée, génère une modification en façade avant significative et non souhaitée;
- cet élément, peut en soit être mis en conformité mais doit laisser la possibilité de restituer les caractéristiques patrimoniales de la façade avant;

**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 :
  - Les nouveaux châssis en façade avant, en PVC de teinte bleu, peuvent être mis en conformité, considérant que les divisions restent inchangées et présentent les mêmes caractéristiques patrimoniales;
  - Cependant les aménagements au niveau de la porte d'entrée, qui ont été réalisés afin de créer un espace de rangement au-dessus de l'entrée, ne peuvent être acceptés car ils constituent un appauvrissement significatif des caractéristiques de cette habitation;
  - Il y a lieu de revenir à une situation au plus proche de la situation de droit et proposer des caractéristiques d'époque au niveau de l'imposte de la porte d'entrée;

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

- Revenir à une situation au plus proche de la situation existante de droit, au niveau de l'ensemble de la porte d'entrée et de son imposte, et restituer les caractéristiques d'origine;
- Améliorer la situation au niveau de la façade du garage et du mur mitoyen;
- Prévoir une toiture végétalisée de type extensive au-dessus du garage;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de l'esthétique de la façade avant et d'améliorer une situation de vétusté ainsi que d'offrir une finition de toiture esthétique;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit proposer une harmonie au niveau de la typologie et des caractéristiques patrimoniales;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux, en façade avant et au niveau du garage, nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 12 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44618-2019**

**Demandeur : Madame Elise Opsommer**

**Situation : avenue Winston Churchill 55**

**Objet : mettre en conformité des travaux réalisés dans un espace de bureau  
(création de baies de fenêtre et remplacement de châssis)**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44618-2019 introduite le 11/04/2019 par Madame Elise Opsommer et visant à mettre en conformité des travaux réalisés dans un espace de bureau (création de baies de fenêtre et remplacement de châssis) sur le bien sis avenue Winston Churchill, 55;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 19bis - Avenue Winston Churchill - A.R. du 06-05-1983 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation et l'avis de la CRMS sont requis pour le motif suivant :

- application de l'article 237§1 du CoBAT : la demande porte sur un bien sis dans une zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);
- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

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

11/04/2019 : dépôt de la demande;

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

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

24/06/2019 : demande d'un avis à la CRMS;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande comprend des constructions édifiées en ordre continu;
- L'immeuble de logements qui fait l'objet de la demande présente un gabarit R+6+1 étage en recul;
- L'immeuble sur lequel porte la demande s'inscrit donc dans un périmètre de protection d'un bien classé;
- Les châssis de l'ensemble de l'immeuble ont été remplacés sans demande préalable et ne correspondent pas à la situation existante de droit visible sur les plans;

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

- La mise en conformité de modifications apportées en façades (création/modification de baies de fenêtres);
- L'aménagement d'un équipement médical au sein des espaces de bureaux ;
- La demande ne porte que sur un seul espace de bureau et non sur l'ensemble de l'immeuble;

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

- La zone concernée par la demande comprend en situation existante de droit un grand espace de bureau. Le projet détaille l'aménagement intérieur de l'équipement médical souhaité. Celui-ci est de qualité et peut donc s'envisager;
- Les baies de fenêtre latérales permettent d'apporter davantage de lumière au sein des bureaux et peuvent donc s'envisager; Celles-ci datent probablement de la construction de l'immeuble;
- La modification des divisions de châssis en façade avant datent aussi probablement de la construction de l'immeuble;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44519-2019 - Enquête n° 110/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Renaud et Catherine BECK-CORDONNIER**

**Situation : Avenue de Beersel 134**

**Objet : Création d'une annexe latérale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44519-2019 introduite le 28/02/2019 par Monsieur et Madame Renaud et Catherine Beck-Cordonnieret visant à créer une annexe latérale sur le bien sis avenue de Beersel, 134;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 - Quartier Molensteen (AR du 31/01/1959) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation et d'esthétique;

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

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

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

○ application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

○ non-respect de l'article II.2 - Implantation,

○ non-respect de l'article II.5 - Matériaux de parement des façades qui prescrit « Les matériaux utilisés seront les suivants : a) les briques naturelles de tonalité rouge; b) les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées); c) les chaulages, les crépis, les cimentages, et enduits de tonalité allant du brun au jaune clair; d) les bâtiments contigus auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur; e) les bâtiments isolés auront l'ensemble des 4 façades traitées en mêmes matériaux.», en ce que l'extension est proposée en enduit sur isolant de teinte gris clair et gris foncé,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06 au 19/06/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

28/02/2019 : dépôt de la demande;

10/04/2019: accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/06/2019 au 19/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, très homogène, composé de maisons groupées, bâties en recul,

○ La maison n°134 sur laquelle porte la demande est unifamiliale, elle est de type 3 façades, en about d'un ensemble de 4 maisons. Elle présente un gabarit R+2+T, avec une toiture est à trois versants. La 3<sup>ème</sup> façade est aveugle. Le 1<sup>er</sup> étage bénéficie d'une terrasse en bois, accolée au mitoyen de gauche, sur une profondeur de 2,5 mètres, sans dépasser le voisin de plus de 3 mètres,

○ La parcelle est située à la limite de la région,

○ La maison de gauche (n°132) présente le même gabarit bel étage+1+T,

○ Sur la région flamande, l'immeuble de droite présente un gabarit R+2+T avec des larges lucarnes,

○ Les jardins sont relativement peu profonds. La zone latérale de la maison s'évase vers l'intérieur d'îlot, tandis que celle de l'immeuble voisin s'évase vers la rue;

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

○ La construction d'une annexe latérale sur deux niveaux, à toiture plate, afin d'agrandir la maison,



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

- L'extension est implantée en zone latérale, en dehors de la zone de bâtisse,

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

○ en matière de programme :

- au rez-de-chaussée, la maison est composée du garage, d'une buanderie et du hall d'entrée. L'annexe est destinée à un bureau,
- au 1<sup>er</sup> étage, les espaces de vie se déploient sur une profondeur de 7,52 mètres intérieur. L'annexe permet d'y déplacer la cuisine côté jardin afin de libérer le séjour peu profond et une buanderie dans l'espace le plus étroit, coté rue,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'annexe est implantée à 3 mètres de la limite latérale, en suivant l'inclinaison de la limite du terrain. Ainsi le plan s'évase vers le jardin. La 3<sup>ème</sup> façade reste aveugle,
- cette implantation ne porte pas atteinte au bâti environnant et ne porte pas ombrage,
- le toit est plat et végétalisé,

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

- le jardin est orienté au SE, et s'évase vers l'intérieur d'îlot,

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

- la maison dispose d'un garage,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- le parement est proposé en enduit sur isolant de deux nuances gris clair et gris foncé,
- la teinte gris foncé est à éviter en façade, sauf pour le sous bassement,
- les châssis existant sont blancs, les nouveaux châssis de l'annexe sont de teinte grise,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un ppas), la demande implique :

- Le non-respect de l'article II.2 - Implantation. La zone de bâtisse du PPAS est peu précise, le parcellaire n'est pas mentionné. Le projet maintient une zone de bâtisse de 3 mètres, ce qui est suffisant au regard du gabarit de l'annexe proposé,
- La façade existante est marquée par l'avancée des trumeaux latéraux. Il y a lieu de reculer la façade avant de l'extension d'au moins 25 cm et d'y placer un châssis également pour la buanderie,
- Le non-respect de l'article n°II.5 - Matériaux de parement des façades qui prescrit « Les matériaux utilisés seront les suivants : a) les briques naturelles de tonalité rouge; b) les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées); c) les chaulages, les crépis, les cimentages, et enduits de tonalité allant du brun au jaune clair; d) les bâtiments contigus auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur; e) les bâtiments isolés auront l'ensemble des 4 façades traitées en mêmes matériaux.», en ce que l'extension est proposée en enduit sur isolant de teinte gris clair et gris foncé. La bande d'enduit gris plus foncé vise à reproduire le jeu de briques du parement de la maison. Le gris foncé en enduit est cependant à éviter, car il marque de manière trop importante la façade de l'extension. Un autre matériau est à proposer pour animer davantage la façade (bois, végétaux, céramique, ..),

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

- Proposer un autre matériau de façade plus pérenne,
- Reculer légèrement (min 25 cm) la façade avant et vitrer également la buanderie en façade avant,

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 accessoires en ce que le revêtement de l'annexe doit être amélioré,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade de l'annexe doit être plus largement vitrée et être reculée,

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

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

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

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 celui du Fonctionnaire délégué qui les impose;

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

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

Urban.brussels-D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44352-2018 - Enquête n° 112/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Joël et Pamela CRIQUI - GRILLET-PAYSAN**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 76**

**Objet : construire une lucarne sur le versant arrière d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44352-2018 introduite le 27/11/2018 par Monsieur et Madame Joël et Pamela Criqui - Grillet-Paysan et visant à construire une lucarne sur le versant arrière d'une maison unifamiliale sur le bien sis chaussée de Saint-Job 76;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et 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°10bis - Quartier Engeland (AGRBC 13/05/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

- non-respect de l'article n°3.1.5 - Toitures qui prescrit "toiture - Les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m", en ce que la lucarne proposée dépasse la largeur autorisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2019 au 19/06/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

27/11/2018 : dépôt de la demande;

21/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/06/2019 au 19/06/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job, à proximité du viaduc de la SNCB (Calevoet - ligne 124), présente une grande largeur entre fronts bâtis, au sein de laquelle le plan particulier d'affectation du sol 10bis en vigueur a permis de réaliser le projet communal de jardin de pluie;
- La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'une mise en conformité récemment (PU n°16-44096-2018) et se compose comme suit :
  - il s'agit d'une maison mitoyenne de typologie « bel étage »,
  - de gabarit R + bel étage + 1 + toiture à 2 versants sur ses 2 premières travées en profondeur,
  - qui bénéficie, en mitoyenneté de droite, d'une annexe sur 2 niveaux à toit plat (cuisine au rez-de-chaussée et salle de bains à l'étage,
  - qui bénéficie également, au rez-de-chaussée, d'un jardin d'hiver :
    - contigu à la 2<sup>ème</sup> travée en profondeur à gauche et qui se prolonge jusqu'à une profondeur de 2,76 mètres au-delà de celle de l'annexe précitée,
    - couvert d'une toiture en polycarbonate à faible pente,
    - dont la façade qui fait face au jardin est constituée d'un muret en maçonnerie de briques jaunes surmonté de fenêtres en PVC blanc,
    - dont l'accès au jardin se fait par une porte-fenêtre centrale;
  - qui bénéficie, au-delà, d'un jardin dont la profondeur est de 34 mètres à compter du front bâti,
  - est précédée d'une zone de recul totalement minéralisée, comme les autres zones de recul de ce groupe de maisons,
  - les autres groupes de maisons ont également des zones de recul qui permettent le stationnement de deux véhicules avec ou non des haies en limites latérales;

- La maison de gauche (n°74) et la maison de droite (n°78) sont comparables en termes d'aspect et de typologie pour leur volume principal, mais diffèrent un peu de la maison sur laquelle porte la demande en ce qui concerne les volumes annexes;
- Le permis n°16-44096-2018 impose l'amélioration de la zone de recul, telle que dessinée sur les plans introduits dans la présente demande;

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

- La construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture en vue d'aménager une chambre sous toit;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°3.1.5 qui prescrit "Toiture - Les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de maximum 1m", en ce que la lucarne proposée dépasse la largeur autorisée :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant une chambre de 14m<sup>2</sup> sous toit avec vue sur le jardin;
- La largeur de la lucarne respecte le règlement régional d'urbanisme en la matière en ce que celle-ci présente une largeur inférieure au 2/3 de la largeur de la façade;
- La lucarne proposée s'inscrit à 1m des limites mitoyennes et s'implante sur le versant arrière, non visible depuis l'espace public de la toiture et peut donc s'envisager;

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

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme Urban.brussels-D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-44539-2019 - Enquête n°109**

**Demandeur : Monsieur et Madame Florin et Ancuta-Mihaela CAPUSTINSCHI**

**Situation : Rue Vanderkindere 119**

**Objet : dans un immeuble mixte de commerce et trois logements, construire une annexe au premier étage arrière et aménager une terrasse accessible dans le prolongement de cette annexe, réaliser des modifications structurelles et réaménager l'appartement du premier étage**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44539-2019 introduite le 07/03/2019 par Monsieur et Madame Florin et Ancuta-Mihaela Capustinschi et visant à dans un immeuble mixte de commerce et trois logements, construire une annexe au premier étage arrière et aménager une terrasse accessible dans le prolongement de cette annexe, réaliser des modifications structurelles et réaménager l'appartement du premier étage sur le bien sis rue Vanderkindere 119;

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

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

- demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction),
    - non-respect de l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06 au 19/06/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation,

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

07/03/2019 : dépôt de la demande,

21/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

05/06/2019 au 19/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte commerce/logements/entreprises,
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique,
- L'immeuble n°119 sur lequel porte la demande couvre, au rez-de-chaussée, l'ensemble de la parcelle est situé à l'avant d'un ensemble de box de garage situé en intérieur d'îlot,
- Il présente un gabarit R+3, avec 3 appartements de 1 chambre,
- Le rez-de-chaussée est affecté au commerce,
- La maison de droite (n°117) est plus profonde, sauf deux travées latérales qui présentent des baies à tous les étages. Le rez dispose d'un jardin,
- La maison de gauche (n°119a) fait le pont vers l'ensemble de boxes de garage. La demande de permis d'urbanisme 16-44234-18 sur la parcelle de gauche est en cour d'instruction, pour reconstruire un immeuble de 3 niveaux,
- Le couvert végétal est nul,

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

- L'appartement du 1<sup>er</sup> étage comprend une chambre,
- Le projet vise à ajouter une travée en vue d'inverser le programme et situé le séjour en façade arrière, au Sud, avec une terrasse,

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

- La demande ne modifie pas la façade avant,

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

- en matière de programme :
  - la chambre est située en façade avant, au Nord,
  - la travée centrale comprend la circulation verticale, et le séjour est placé à l'arrière, agrandi sur une partie de la toiture plate du rez-de-chaussée,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension s'appuie contre le profil du mur mitoyen de gauche, mais dépasse la profondeur de la bâtisse, et dépasse de plus de 3 mètres la travée de l'immeuble de droite, de sorte que les baies de cette travée étroite seront entre deux ouillères profondes de plus de 3 mètres,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est totalement bâtie, une terrasse en bois sera aménagée sur une partie de la toiture plate du commerce,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne dispose pas de garage mais le quartier proche de la place Vanderkindere est très bien desservi par les transports en commun,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la façade de l'extension est proposée en enduit blanc sur isolant,

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
  - le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), il vise à créer une pièce supplémentaire de 3 mètres de profondeur intérieur, pour y aménager un salon,
  - l'extension s'appuie contre le profil du mur mitoyen de gauche, mais se met en recul en façade arrière du mur existant, ce qui crée un mauvais raccord. Il dépasse la profondeur de cette bâtisse, et dépasse de plus de 3 mètres la travée de l'immeuble de droite, de sorte que les baies de cette travée étroite seront entre deux ouillères profondes de plus de 3 mètres. Il y a dès lors lieu de conserver la profondeur existante sur la travée de droite,
  - le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) en ce qu'il est plus haut que le niveau arrière de l'immeuble de gauche,
  - le projet améliore l'habitabilité du logement et son organisation interne, de sorte que les dérogations sont justifiables en parties,

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

- créer un recul latéral du salon de  $\pm 2,15$  mètres, de sorte à offrir à la cuisine une baie directe et dégager la travée de l'immeuble de droite,
- appuyer la façade arrière sur le mur existant,
- supprimer sur le plan de la façade avant les enseignes du 1<sup>er</sup> étage,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce que l'extension est acceptable pour la travée principale de gauche;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'extension sur toute la largeur de la parcelle a un impact trop important sur le voisin de droite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU, articles 4 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-44142-2018 - Enquête n° 116/2019**

**Demandeur : TYTGAT Invest sa - Monsieur David Bernoussi**

**Situation : Rue de Stalle 98**

**Objet : mettre en conformité le réaménagement d'un restaurant, la création de chambres d'hôtel, la création d'une 2ème voie d'évacuation en façade arrière, et la pose d'enseignes**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44142-2018 introduite le 12/07/2018 par la S.A. TYTGAT Invest - c/o Monsieur David Bernoussi, et visant à mettre en conformité le réaménagement d'un restaurant, la création de chambres d'hôtel, la création d'une 2ème voie d'évacuation en façade arrière, et la pose d'enseignes sur le bien sis rue de Stalle 98;

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

**Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - enseignes :**

Que le Titre VI du RRU situe la demande en zone d'enseignes générale;

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

- o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - o L'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
  - o 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);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2019 au 19/06/2019 inclus;

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

12/07/2018 : dépôt de la demande;

20/09/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/06/2019 au 19/06/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur;

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

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

- o L'immeuble est implanté en ordre semi-ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue de Stalle, non loin de l'angle formé avec l'avenue Guillaume Herinckx;
- o Le bien faisant l'objet de la demande, affecté en restaurant et hôtel, jouxte, d'une part de site de la Croix Rouge, et d'autre part les maisons d'habitations de l'avenue Guillaume Herinckx. Il est également mitoyen avec un immeuble de logements implanté le long de la rue de Stalle;
- o L'immeuble présente des qualités architecturales et patrimoniales intéressantes et conservées. Il a également fait l'objet de plusieurs transformations et extensions notamment au niveau de ses étages inférieurs;
- o Les abords, aménagés en parking et desserte, sont relativement minéralisés, tandis que l'alignement est matérialisé par une haie vive;

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

- o La mise en conformité :
  - o Du réaménagement du restaurant;
  - o De la création de chambres d'hôtel supplémentaires et de la suppression d'un studio;
  - o De la création d'une 2ème voie d'évacuation en façade arrière;
  - o De la pose d'enseignes publicitaires;

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

- Le projet s'inscrit dans la continuité de l'offre de mixité le long de cet axe structurant;

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

- en matière de programme, le projet conserve l'affectation principale du restaurant aux niveaux inférieurs (espace lounge au niveau rue et espace restaurant au 1er étage). La situation existante de droit diffère de la situation existante de fait en ce que l'immeuble compte 7 chambres d'hôtel au lieu de 4, et le studio a été supprimé;
- en matière d'implantation et de gabarit, les interventions sont prévues en façade arrière, notamment par la pose d'un escalier extérieur. Les gaines de ventilation et d'extraction sont également apparentes au niveau des façades latérale et arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, ceux-ci sont principalement dédiés aux circulation, dessertes et stationnement. L'arrière de la parcelle conserve des arbres à haute tige renforçant l'écran végétal envers les habitations voisines;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le site dispose de 9 emplacements de stationnement non couverts et localisés dans la zone latérale. Le quartier est bien desservi en transports en commun et souffre peu de la pression automobile en matière de stationnement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet n'engendre pas d'impact sur les installations existantes, et qui sont conservées;
- en matière d'intégration architecturale et de respect des caractéristiques patrimoniales, l'immeuble principal est conservé et les enseignes publicitaires, non lumineuses, participent à cette conservation et valorisation;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le dispositif d'évacuation (escalier) aménagé en façade arrière s'intègre aux aménagements paysagers du fond de la parcelle;
  - Les gaines d'évacuation présentent quant à elles un impact non négligeable, tant en ce qui concerne le respect des caractéristiques de l'immeuble que pour les nuisances (bruit et odeurs) envers le voisinage;
- 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) :
  - La suppression du studio ne s'inscrit pas dans le respect de la prescription 0.12, 9° du PRAS et il y a lieu de pouvoir dater précisément cette intervention afin de pouvoir estimer l'application du PRAS;

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

- Fournir les preuves permettant de dater la suppression du logement visé par la mise en conformité ;
- Améliorer les aménagements paysagers de la parcelle;
- Intégrer les dispositifs d'évacuation des gaz et fumées à l'architecture de l'immeuble;
- Fournir l'avis favorable du SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44695-2019 - Enquête n°118 - Article 177**

**Demandeur : Monsieur Frédéric Moyson PO de l'Ecole Hamaide**

**Situation : Avenue Hamoir 31**

**Objet : Le placement des containers en lien avec les travaux de transformation et de l'extension de l'école (permis d'urbanisme réf : 16/PFD/633334)**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44695-2019 introduite le 18/02/2019 par Monsieur Frédéric Moyson et visant au placement des containers en lien avec les travaux de transformation et de l'extension de l'école (permis d'urbanisme réf : 16/PFD/633334) sur le bien sis avenue Hamoir 31;

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°50 - Quartier Hamoir/Observatoire (AR du 27-05-1999) qui impose des motifs d'enquête;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- Article 0.10 : toute demande de permis se rapportant un à bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier,
- Article 8.0 : équipement - transformation, agrandissement ou reconstruction Ecole Hamaide,
- Article 15.2.1. : Immeubles remarquables et exceptionnels, avenue Hamoir n°31 et ses annexes,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06 au 21/06/2019 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

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

18/02/2019 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Urban.brussels;

20/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et notification de la demande d'organiser les mesures particulières de publicité et d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins;

20/05/2019 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins;

07/06/2019 au 21/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2019: séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'école Hamaide, sur laquelle porte la demande, transmet un enseignement maternel et primaire pour 416 élèves. Elle est actuellement présente sur deux sites :

- le site principal, au n°31 de l'avenue Hamoir sur lequel se trouvent la majorité des classes, les bureaux de la direction, les salles de sports et les cours de récréation,
- un site secondaire au n°40 où se trouve uniquement 4 classes dans un bâtiment vétuste,

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, entourés de jardins;

- L'avenue Hamoir comprend ce type d'habitat très diversifié également en raison des époques de constructions des immeubles :

- les plus anciennes villas présentant un caractère patrimonial de qualité, dont certaines sont protégées par le plan particulier d'affectation du sol,

- leurs bâtiments annexes tels les anciens garages ou les conciergeries présentant une implantation atypique et souvent en mitoyenneté des propriétés,
- La grande parcelle sur laquelle porte la demande s'implante dans le tournant de l'avenue Hamoir et présente un plan en « quartier de tarte » bordé au Sud et à l'Ouest par l'avenue, côté duquel le couvert végétal lui confère un aspect de parc, surtout au Sud de la parcelle;
- Elle comprend plusieurs bâtiments :
  - la maison principale de la parcelle est une villa ancienne remarquable, implantée avec recul par rapport à l'avenue et présente un gabarit de R+1+toiture et R+2+toiture;
  - sa conciergerie est implantée au Nord-Est de la maison et présente un gabarit moindre de R+toiture à versants; ce bâtiment a fait l'objet d'un agrandissement au rez-de-chaussée qui tranche avec son caractère architectural, de sorte à conserver la lisibilité du volume initial à l'étage et en toiture;
  - un nouveau bâtiment est implanté du côté Est de la parcelle, intitulé « 2001 » et présentant un gabarit de R+toiture à versants;
  - deux bâtiments provisoires, vétustes et préfabriqués sont appelés à disparaître dans le cadre du présent projet;
- Le plan particulier d'affectation du sol prévoit 3 zones d'affectations sur cette parcelle :
  - une zone de recul qui longe l'avenue et qui comporte une bonne partie de surimpression de protection d'arbres(Ouest);
  - une zone de jardin qui comporte également une bonne partie de surimpression de protection d'arbres(Sud);
  - une aedificandi destinée à une fonction d'équipement collectif ou de service public, qui occupe ± la moitié nord de la parcelle et qui comporte tous les bâtiments précités;
- Le plan particulier d'affectation du sol prévoit donc explicitement une affectation de type scolaire pour cette parcelle sans toutefois préciser les données d'emprise au sol d'indice P/S et de gabarit comme il le fait pour les zones d'habitat contiguës;
- Il en découle une liberté quant au bâti projeté (implantation, gabarit), qui doit être adapté à sa fonction plutôt qu'à celle de l'habitat tout en s'intégrant à l'environnement et moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité pour les projets de transformations et de reconstruction;
- La maison voisine de gauche (n°33) est une maison ancienne qui présente un gabarit de R+2+toiture et dispose d'une importante annexe à l'arrière et en façade latérale droite : la parcelle comprend également une ancienne conciergerie de gabarit R+toiture implantée en fond de parcelle le long de la limite parcellaire commune avec le projet;
- Le dernier permis d'urbanisme n° 16-33809-1998, délivré le 15/02/1999, permettant une extension de l'école sur la parcelle, concerne le bâtiment dit « 2001 » au plan et présentant un gabarit de R+toiture;
- Les données chiffrées de ce permis d'urbanisme précisent que l'établissement comprenait déjà plus de 1000 m<sup>2</sup> d'équipement;
- Le site sur lequel porte la demande comprend:
  - Le bâtiment principal - manoir de 1900 qui accueille des classes, la direction et un réfectoire;
  - Le bâtiment 2001 qui accueille des classes ainsi qu'une salle de gymnastique;
  - La conciergerie datant de 1929 qui accueille des classes;
  - L'extension de 1985 qui accueille des classes et une salle de gymnastique;
  - L'annexe de 1970 (bâtiment préfabriqué) qui accueille des classes et qui sera démoli dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme;
- Le permis d'urbanisme n°16-43457-2017 concerne la construction de deux nouveaux bâtiments ainsi que la réalisation d'une extension/préau sur le site principale au n° 31, destiné à héberger dans des locaux décents à la fois les classes du bâtiment situé au numéro 40 de l'avenue Hamoir, mais également d'accueillir les classes se trouvant dans l'annexe de 1970 (le bâtiment sera démoli). Le nombre global d'élèves de l'école n'augmente pas;

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

- Le placement de 5 classes 'containers' le temps du chantier, à l'avant du bâtiment à étendre, à savoir l'ancienne conciergerie, situé à gauche de l'entrée,

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

- La demande de permis à durée limitée de 2 ans est motivée par les travaux de transformation et d'extension des bâtiments scolaires,
- Les travaux sont planifiés de juillet 2019 à juillet 2021,

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

- en matière de programme :
  - les 5 containers sont destinés à installer 5 classes pendant la durée des travaux de l'extension des bâtiments,
  - le déplacement du parking de 24 vélos, en conséquence, et également temporairement,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les containers seront placés à gauche de l'entrée principale, sans modification du relief du sol, entre la zone de recul et l'ancienne conciergerie,
  - l'emprise au sol est de 24,50 x 6,05 mètres, avec 3 classes au rez et 2 classes au 1<sup>er</sup> étage,
  - les deux classes situées au 1<sup>er</sup> étage sont accessibles chacune par un escalier extérieur,
  - à chaque niveau est également prévu un local sanitaire,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande n'entraîne pas d'abattage d'arbres,
  - un arbre est à élaguer,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking à vélos soit être déplacé de l'autre côté de l'accès, à l'avant du bâtiment principal, et ce également de manière provisoire,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots). Selon le glossaire du PRAS, l'intérieur d'îlot est défini au-delà de la profondeur de construction. Les containers seront placés à l'avant de l'ancienne conciergerie. La demande ne porte dès lors pas atteinte à l'intérieur de l'îlot,
  - application de l'art. 155 §2 du COBAT (motifs liés au ppas) :
    - Article 0.10 : toute demande de permis se rapportant un à bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier. La demande ne concerne pas directement le bâtiment inscrit à l'inventaire,
    - Article 8.0 : équipement - transformation, agrandissement ou reconstruction Ecole Hamaide. La demande ne vise pas en soi l'agrandissement de l'école, les containers sont nécessaires pour pouvoir accueillir le même nombre d'élèves pendant les deux ans de travaux sur le site,
    - Article 15.2.1. : immeubles remarquables et exceptionnels, avenue Hamoir n°31 et ses annexes. La demande ne modifie pas le bâti de l'école,
    - D'un point de vue de l'impact visuel de la demande, les containers sont prévus à l'arrière de la zone de recul qui est largement plantée. Depuis l'espace public, la vue vers le site est dès lors réduite,

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44466-2019 - Enquête n° 113/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Charles-Henri et Michèle GANSHOF**

**Situation : Avenue de Saturne 23**

**Objet : réaménager des combles d'une maison unifamiliale avec modification du volume pour y aménager un appartement kangourou, remplacer des châssis, modifier le revêtement des façades et réaménager les abords (accès piéton et terrasse)**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44466-2019 introduite le 25/01/2019 par Monsieur et Madame Charles-Henri et Michèle GANSHOF et visant à réaménager des combles d'une maison unifamiliale avec modification du volume pour y aménager un appartement kangourou, remplacer des châssis, modifier le revêtement des façades et réaménager les abords (accès piéton et terrasse) sur le bien sis avenue de Saturne 23;

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°50 - Quartier Hamoir/Observatoire (A.R. du 27/05/1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.5 Toitures qui prescrit "La toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin", en ce que la nouvelle toiture plate, n'est accessible que pour l'entretien;
  - non-respect de l'article n°11.1 Zones de recul qui prescrit " Les chemins d'accès seront exécutés en matériaux perméables et semi-perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive", en ce que les chemins d'accès sont traités avec des matériaux imperméables, en ce que l'alignement n'est plus séparé de la voie publique par un muret;
  - non-respect de l'article n°12.1 Zones de jardins qui prescrit " Les revêtements continus et imperméables comme l'asphalte et le béton sont interdits. Ils seront remplacés par des pavements discontinus qui en plus favorisent l'aération du sol et l'infiltration de l'eau", en ce que les aménagements de terrasse en façade arrière et façade latérale sont constituées de matériaux imperméables nécessitant une dalle continue;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2019 au 19/06/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

25/01/2019 : dépôt de la demande;

12/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/06/2019 au 19/06/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

- L'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, est principalement composé de maisons unifamiliale ou de petits immeubles à appartements;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe le long de l'avenue de Saturne, dans le tronçon compris entre la rue Copernic au Sud et l'avenue De Fré au Nord.;
- Le jardin est aménagé de manière paysagère et la limite séparative de droite est plantée par une épaisse haie vive, ce qui a tendance à obscurcir les zones latérales respectives des maisons situées de part et d'autre de cette limite;
- L'arrière du jardin est couvert par la surimpression de zone de protection d'arbres du plan particulier d'affectation du sol;
- La maison n°23 concernée par la demande a fait l'objets de deux demandes de permis d'urbanisme qui ont été octroyés :
  - 16-23356-1963 pour la construction de la villa;
  - 16-42054-2015 pour une demande d'abattage d'arbres, la pose d'une clôture et des modifications du relief du sol à l'arrière de la parcelle;
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
  - Sous-sol : la double entrée de garage et deux caves;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée de l'habitation se fait latéralement sur un hall comportant un escalier;
    - Le hall mène d'une part en façade arrière à un grand living et d'autre part, en façade avant sur un bureau;
    - Le hall mène également vers des locaux de service, tels que, l'escalier vers le sous-sol, un vestiaire, un WC et la cuisine;
    - Une terrasse et le jardin sont accessibles depuis le living;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - L'escalier et le palier mènent à 4 chambres, un WC, une salle-de-douche et une salle-de-bain;
  - Combles : accessible via une trappe au-dessus de l'escalier et sert uniquement de grenier;
- Dans la situation de fait
  - la zone de recul a été fortement imperméabilisée au profit d'un élargissement conséquent du cheminement d'accès vers l'entrée latérale;
  - le soubassement, constitué en situation de droit en moellons a été remplacé par des briques peintes en gris;
  - les portes de garages ont également été remplacée par des portes sectionnelles de teinte gris anthracite;
  - les menuiseries latérales et arrières ont été remplacées par du PVC de teinte blanche;
  - la porte d'entrée a été remplacée par du PVC de teinte gris anthracite avec du vitrage latéralement;
  - la palissade arborée de droite a été totalement supprimée au profit d'un grillage;
  - la terrasse, au 1<sup>er</sup> étage, en façade arrière qui courrait initialement sur tout le développé de façade arrière, a été réduite à la simple toiture de l'annexe au rez-de-chaussée;
  - au 1<sup>er</sup> étage, l'une des chambres a été supprimée au profit d'un dressing et d'une salle-de-bain privative pour la chambre principale;
  - l'escalier a été prolongé jusqu'au niveau du combles et un bureau y a été aménagé, ainsi qu'un WC, un local de douche et un sauna;
- Elle comporte une maison unifamiliale jumelée à la maison sise n°25 (mitoyenne à gauche), dans une implantation en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement
- La parcelle voisine de droite est bâtie par un immeuble de logements multiples (n°21a), dont bon nombre de fenêtres sont dirigées vers le bien faisant l'objet de la demande;

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

- La modification de la toiture avec rehausse et l'adjonction d'une toiture plate;
- La pose d'un crépi de teinte blanche au niveau des façades;
- La création de nouvelles baies en façade avant, suite à la rehausse avec des châssis en aluminium de teinte gris anthracite;
- Le remplacement de toutes les menuiseries par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite;
- La pose de nouvelles DEP en section carrées et de teinte gris anthracite;
- La démolition d'un cabanon avec volets en PVC en façade latérale;

- Le réaménagement de la zone de recul avec l'élargissement du cheminement piétonnier, suppression du parterre planté entre l'accès au garage et le cheminement piéton et suppression des murets séparatifs à l'alignement de la voie publique;
- La suppression du portail d'entrée et la pose d'un nouveau portail grillagé métallique thermolaqué de teinte gris anthracite;
- L'agrandissement de la terrasse, en façade arrière, en matériaux imperméables;
- Le réaménagement complet des combles;
- La pose d'une coupole de toit, au niveau de la toiture plate et d'une fenêtre de toit au niveau du pan de toiture avant;

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

- Le programme prévoit des travaux de rehausse et du réaménagement complet du niveau des combles afin de constituer un studio, répondant au programme d'un logement « kangourou »;
- La demande vise également des travaux de rénovation générale de l'habitation, par le remplacement des menuiseries et de la pose d'un crépi au niveau des façades afin de constituer une continuité au niveau de la rehausse qui sera isolée;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : situation inchangée;
  - Combles :
    - L'escalier mène à un palier avec un vestiaire;
    - D'un côté, un WC avec accès vers une salle-de-bain;
    - Et de l'autre côté l'accès se fait sur un petit bureau;
    - Le bureau donne accès, d'une part vers une chambre, située en façade avant et d'autre part vers la pièce de vie, composée d'un coin living, d'un espace repas et d'une zone potentielle pour une kitchenette;
    - Depuis la chambre, un accès vers un espace dressing qui mène également vers la salle-de-bain;

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

- Les aménagements, prévus pour la constitution d'un logement accessoire au programme de maison unifamiliale, peuvent être envisagés;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve son programme de maison unifamiliale, le studio étant accessoire au logement principal;
  - les espaces proposés sont cohérents et généreux;
  - la maison étant de petite dimensions, une extension est justifiée afin d'intégrer le programme projeté, d'une maison kangourou qui reste au final une maison unifamiliale au regard de l'urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse reste discrète de par le raccord travaillé avec les hauteurs de façades, de corniche et de toiture de la maison jumelée;
  - en effet toute la partie gauche est alignée à cette maison et seule la partie de droite est rehaussée avec un aspect de pignon en façade avant;
  - toute la partie latérale reprends le gabarit et l'aspect de l'immeuble de la parcelle voisine (n°21a);
  - cependant, considérant la forte rehausse, il y a lieu de préciser les impacts en matière d'ensoleillement sur l'immeuble voisin de droite malgré les reculs existants entre les propriétés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements des abords et du jardin, étant dérogatoires doivent être revus;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le double garage est conservé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le traitement des façades proposé permet de conserver l'aspect général de la bâtisse;
  - les menuiseries étant dans la situation existante foncés, la proposition d'une tonalité gris anthracite peut être envisagée, d'autant plus l'aspect tranché avec les façades blanches;
  - la pose d'un crépi, peut s'envisager afin d'assurer une continuité avec la rehausse de la façade qui propose un enduit (crépi) sur isolant;
  - le dessin de la corniche, aligné à la maison jumelée (n°25) suit ensuite la rehausse de la partie droite, passe en façade latérale au niveau de l'acrotère, descend autour de la nouvelle baie et

remonte vers l'acrotère pour se poursuivre en façade arrière, également au niveau de l'acrotère et redescend le long de la mitoyenneté jusqu'au mur séparatif de jardin;

- cet élément architectural apporte une caractéristique contemporaine à l'ensemble de cette bâtisse des années 63 qui ne présentait que peu de qualités;
- d'autant plus que cet élément permet de répondre également au gabarit du bâtiment voisin, significativement plus haut et comportant un programme d'immeuble à appartements;
- considérant qu'en séance, le voisin mitoyen de gauche a insisté sur le caractère bien amélioré de la situation projetée, que l'impact est quasi nul sur l'ensoleillement et qu'il est satisfait de la situation telle que projetée;

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

- Application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un ppas):
  - Article 1.5 Toiture :
    - L'article prévoit des toitures inclinées avec une possibilité pour les annexes d'avoir une toiture plate de type accessible et verdurisée;
    - La demande prévoit la rehausse de la toiture avec sa majeure partie en toiture plate, seul un pan est maintenu incliné afin de rejoindre le gabarit de toiture de la maison jumelée (n°25);
    - Bien que la toiture soit dès lors inaccessible (hormis pour l'entretien) cette dernière est largement verdurisée car traitée en toiture verte extensive;
    - La partie plate de la toiture n'est pas visible depuis l'espace public étant donné le traitement apporté à toute la partie en façade avant, avec un pan qui reprend la forme de la toiture de la maison mitoyenne, et le reste traité en pignon à rue;
    - Cette toiture plate est plus fortement ressentie en façade latérale;
    - Considérant que cette façade latérale fait face à un immeuble existant, de gabarit plus important, dont la toiture ne respecte pas non plus les prescrits du PPAS, la forme proposée de toiture, s'intègre dans le contexte bâti environnant sans porter préjudice;
  - Article 11.1 La zone de recul :
    - Les matériaux proposés impliquent la pose d'un sable stabilisé ne permettant pas la moindre infiltration;
    - L'accès piétonnier n'a aucune utilité à être élargi de la sorte et doit proposer comme à l'origine des espaces plantés de part et d'autre;
    - Par ailleurs, les murets existants qui sont supprimés dans la présente demande, doivent être conservés afin d'offrir une limitation par rapport à l'espace public;
  - Article 12.1 La zone de cours et jardins :
    - L'élargissement en profondeur de la terrasse peut être envisagée, en effet l'espace disponible est restreint afin de prévoir une occupation avec une table et des chaises;
    - Cependant la terrasse doit proposer des matériaux perméables qui ne nécessitent pas la pose d'un sable stabilisé;

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

- Maintenir un accès piétonnier d'1,20m de large maximum et prévoir des retours latéraux plantés;
- Maintenir les murets séparatifs existants, entre la zone de recul et le trottoir;
- Proposer des matériaux perméables ne nécessitant pas la pose d'un sable stabilisé pour tous les accès, qu'ils soient piétonniers ou carrossables;
- Proposer des matériaux perméables pour la terrasse en façade arrière et ne nécessitant pas la pose d'un sable stabilisé;
- Fournir une étude d'ensoleillement afin d'assurer l'impact limité de la rehausse du point de vue de l'ensoleillement sur l'immeuble voisin de droite ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que du traitement des zones de recul et de cours et jardins;
- de supprimer les dérogations aux articles 11.1 et 12.1 de la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements de ces zones doivent répondre aux prescrits du PPAS;

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

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

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

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

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

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

Urban.brussels-D.U. et DPC s'abstiennent.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-44575-2019 - Enquête n° 115/2019**

**Demandeur : Fabrique d'Eglise - Communauté Israélite Maalé - Monsieur Hugues Krygier**

**Situation : Avenue de Messidor 11**

**Objet : transformer et étendre la synagogue**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44575-2019 introduite le 27/03/2019 par la Fabrique d'Eglise - Communauté Israélite Maalé c/o Monsieur Hugues Krygier, et visant à transformer et étendre la synagogue sur le bien sis avenue de Messidor 11;

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

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

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

- o application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2019 au 19/06/2019 inclus;

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

27/03/2019 : dépôt de la demande;

21/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/06/2019 au 19/06/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 21/03/2019;

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

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

- o La parcelle bâtie est située au cœur de l'ilot formé par l'avenue de Messidor au Nord, la chaussée d'Alseberg à l'Ouest, l'avenue de Floréal au Sud et l'avenue Coghen à l'Est;
- o Le site est bordé, principalement, par des maisons d'habitation. Une école néerlandophone occupe également cet intérieur d'ilot et une maison individuelle est également implantée à proximité du bien faisant l'objet de la demande (109 avenue Coghen);
- o Le bâtiment abritant une synagogue, est accessible via une aire carrossable depuis l'avenue de Messidor. L'accès est délimité par un portail métallique orné;
- o La parcelle présente des aménagements paysagers de pleine terre et arbustifs autour de l'édifice. Les limites séparatives de la parcelle sont matérialisées par des murs de clôture;

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

- o Agrandir le bâtiment vers le Nord afin de pouvoir créer une salle d'étude;

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

- o Le projet renforce la vocation fondamentale de la synagogue, aussi appelée « Maison d'étude », de consacrer une partie de ses moyens et de ses ressources à l'éducation et à l'instruction religieuse;

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

- o en matière de programme, le projet conserve l'affectation de l'intérêt collectif et ne vise pas à augmenter sa capacité d'accueil. Le projet, compartimenté, demeure compatible avec les habitations voisines;
- o en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante, sous forme d'un volume bas et vitré, du côté de l'angle Bord de la parcelle;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve les aménagements paysagers de la parcelle. Toutefois, l'extension projetée semble s'implanter au droit du système

racinaire d'un arbre, ce qui ne peut s'envisager sans mesures d'accompagnement. De plus, le plan d'implantation fait état de plusieurs aménagements à vocation artistique (sculptures,...) dont il s'indique de fournir plus de détails afin de pouvoir éviter leurs impacts envers les habitations de l'avenue de Messidor;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le site ne dispose pas d'emplacements de stationnement et est bien desservi en transports en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet, présentant une augmentation de superficie bâtie de l'ordre de 46 m<sup>2</sup>, nécessite de répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet s'inscrit de manière limitée et ponctuelle dans le prolongement de la façade Nord du bâtiment. Du fait de son implantation en diagonale par rapport aux limites parcellaires, l'extension projetée présente un développement de façades peu important envers les habitations voisines;
  - Le projet ne vise pas une augmentation de la capacité d'accueil de l'équipement collectif;
  - L'extension sera directement connectée à l'édifice existant de sorte à en limiter les accès;

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

- Faire figurer les arbres à haute tige sur la parcelle, ainsi que leurs couronnes, et présenter les solutions techniques envisagés afin de ne pas porter atteinte à leur système racinaire, notamment en ce qui concerne l'arbre situé à proximité directe de la nouvelle construction;
- Prendre toutes les dispositions afin de préserver les arbres (tronc, couronne, système racinaire) pendant le chantier;
- Fournir des détails en ce qui concerne les aménagements des sculptures (dimensions, hauteurs, ) afin de pouvoir envisager un éventuel impact envers les habitations voisines;
- Répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie;
- Corriger le cadre VII de la demande de permis en ce que l'affectation présente sur le site est de l'équipement d'intérêt collectif et non du logement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la synagogue 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;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-44351-2018 - Enquête n° 111/19**

**Demandeur : A.S.B.L. Maison Médicale Uccle Centre - Monsieur RAMI**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 855**

**Objet : transformer un immeuble mixte de commerce et logements en une maison médicale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44351-2018 introduite le 27/11/2018 par la Maison Médicale Uccle Centre asbl et visant à agrandir et transformer un immeuble mixte de commerce et logements en une maison médicale sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 855;

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

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

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

Considérant que la demande ne prévoit pas d'enseignes;

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

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

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

Considérant que la demande a été modifiée au stade de la complétude du dossier, en date du 29/04/2019, et que le demandeur a renoncé à l'agrandissement au rez-de-chaussée et que dès lors les motifs d'enquête publique pour les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ainsi que l'article 0.6 du PRAS pour intervention en intérieur d'ilot ont été supprimés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2019 au 19/06/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Nuisances sonores dures aux climatiseurs déjà en fonction et non indiqués dans la demande de permis d'urbanisme;*
- *Déplacer et insonoriser ces climatiseurs;*
- *Prévoir des toitures vertes comme exigé lors du dernier permis d'urbanisme;*
- *Rendre ces toitures vertes inaccessibles afin de limiter nuisances sonores et de vues;*
- *Le jardin est bétonné en situation de fait contrairement à la situation de droit;*
- *Erreurs au niveau des indications dans les plans;*

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

27/11/2018 : dépôt de la demande;

25/01/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/03/2019 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/06/2019 au 19/06/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 10/12/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, les rez-de-chaussée sont commerciaux, et les étages sont affectés ou non au logement;
- Le bien se situe à proximité directe du carrefour du Globe;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par le tram 51 de la STIB, dont les lignes 92 et 4 passent à proximité;

- L'immeuble n°855 sur lequel porte la demande :
  - A été construit au début du siècle en ordre fermé à l'alignement et comportait initialement un corps principal de gabarit R+2+Toiture à versants;
  - A fait l'objet de plusieurs permis successifs :
    - 16-91-88-1916 pour la modification de façade afin de correspondre au mieux à l'utilisation d'un café;
    - 16-9774-1922 pour la construction en fond de parcelle d'un petit atelier de plomberie;
    - 16-7341-1932 pour la construction d'un WC en annexe en façade postérieure;
    - 16-34109-1999 pour la modification d'une taverne et son agrandissement à condition de maintenir un jardin d'une profondeur minimale de 15m, la construction en fond de parcelle ayant été démolie;
    - 16-34884-2000 pour la régularisation de la modification d'une taverne, n'ayant pas été construite suivant le dernier permis d'urbanisme introduit et se référant aux mêmes conditions que le permis d'urbanisme antérieur;
    - 16-35817-2003 pour la transformation des logements aux étages et l'extension du commerce;
    - 16-47875-2014 pour le réaménagement des deux logements aux étages, la rénovation des façades avec mise en peinture grise pour les étages et noir pour le rez-de-chaussée ainsi que l'utilisation du jardin en terrasse pour le commerce de type HoReCa. Cette dernière a été refusée et le jardin doit être maintenu à l'usage privatif;
- Il est à noter des divergences entre la situation existante de droit et de fait, notamment :
  - Au niveau du traitement de la façade avant et des châssis. Dans les plans du dernier permis d'urbanisme, les châssis sont en PVC blanc et il est demandé en condition d'adapter les châssis au ceintage des baies. Ils ont été visiblement remplacés par des châssis en PVC noir dont le ceintage n'est toujours pas respecté;
  - Le jardin n'a jamais été planté tel que demandé lors du permis d'urbanisme précédent;
  - La toiture n'a jamais reçu de finition esthétique également tel que demandé;
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
  - Sous-sol :
    - Le hall commun dessert deux caves pour le commerce, un local poubelles et un dégagement menant aux compteurs et à deux caves pour les deux logements;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée vers les deux logements, comportant également un accès vers le commerce pour que ce dernier puisse accéder à l'escalier menant au sous-sol;
    - L'entrée du commerce donnant sur tout le rez commercial;
    - Depuis la grande surface de commerce et le long de la mitoyenneté de droite, plusieurs locaux de service tels qu'une cuisine, une chaufferie et les sanitaires;
    - Les sanitaires sont séparés pour les dames et les hommes;
    - Dans le fond de la surface commerciale, l'accès vers le jardin;
  - 1<sup>er</sup> étage (logement 1) :
    - L'entrée se fait directement sur les pièces de vie, composées d'une cuisine et une salle-à-manger;
    - Le séjour se situe dans une annexe et le niveau se situe plus bas, d'où la présence de quelques marches;
    - Depuis la salle-à-manger un accès vers un dégagement desservant deux chambres et une salle-de-bain;
    - Un petit balcon est accessible depuis la chambre principale;
  - 2<sup>ème</sup> étage et combles (logement 2 en duplex) :
    - L'entrée se fait sur un sas avec vestiaire et WC;
    - Ce sas mène également à un grand séjour depuis lequel part l'escalier, rendu privatif, vers le niveau des combles;
    - En prolongation du séjour, la salle-à-manger avec cuisine ouverte;
    - Le palier au niveau des combles mène à deux chambres et une salle-de-bain;
- La parcelle voisine de droite n°853, comporte un immeuble mixte de commerce et de logements R+2+Toiture à versants. Elle comporte également du logement en intérieur d'îlot, la parcelle est fortement bâtie;

- La parcelle voisine de gauche n°857, comporte également un immeuble mixte de commerce et de logements et est bien moins profondément bâtie, conservant de ce fait une parcelle fortement verdurisée;
- Le projet se situe à proximité directe d'un tronçon de la vallée de l'Ukkelbeek ayant subi des inondations récurrentes dans les dernières années et il s'indique d'y prendre toutes les mesures préventives utiles et nécessaires à l'occasion de chaque projet de construction ou de rénovation d'envergure;

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

- Le réaménagement complet des rez-de-chaussée et des étages avec modifications structurelles;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation d'un immeuble mixte de commerce et de logement en un équipement d'intérêt collectif ou de service public et dans ce cas, une maison médicale;
- L'entièreté de l'immeuble est utilisée par cette fonction;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sol : inchangé;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'ancienne entrée des logements est maintenue et mène, au même titre que l'ancienne entrée du commerce, sur l'espace d'accueil;
    - L'espace d'accueil se compose d'une salle d'attente et d'un comptoir;
    - L'escalier vers les niveau supérieur est accessible depuis cet espace d'accueil et une porte est placée afin de séparer l'accès vers le sous-sol;
    - Dans la prolongation de cet espace d'accueil, l'accès aux sanitaires mixtes ainsi qu'un sanitaire PMR et un local de rangement;
    - 3 salles de consultations accessibles via un long couloir menant vers le jardin;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - L'escalier et le palier mènent à un dégagement desservant un dispensaire psychosocial, un cabinet médical, un local diététicien et un cabinet poly en contrebas et accessible via quelques marches;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - L'escalier et le palier desservent un WC, deux locaux de bureaux pour la gestion de la maison médicale;
  - Combles :
    - L'escalier et le palier desservent la cuisine et salle de réunion et un local psy;
- Il n'est prévu aucune modification au niveau des façades, ni même des abords et extérieurs;

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

- en matière de programme :
  - le programme se conforme aux dispositions du PRAS;
  - l'aménagement d'une maison médicale peut être envisagée et le projet proposé est fonctionnel et cohérent;
  - l'extension telle que prévue initialement avant complétude du dossier, pour l'adjonction d'un local supplémentaire, ne répondant ni au PRAS, ni aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme ni même aux conditions émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins sur la demande de permis d'urbanisme précédente, a donc été retiré de la présente demande;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit reste inchangé;
  - la toiture verte existante est maintenue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet ne prévoit aucun aménagement particuliers du jardin;
  - il est largement verdurisé et en pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet ne prévoit aucune zone de parcage, la disposition des lieux ne peut le permettre;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification totale de la destination d'un logement) :

- Dès lors que la condition (°4) du PRAS de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public est remplie, à savoir l'installation d'une maison médicale, la suppression des deux logements peut être autorisée;
- D'autant plus que les logements existants étaient exigus et présentaient que peu de qualités d'habitabilité et qu'aucun des deux logements n'avaient d'accès privatif vers le jardin;

Considérant cependant, qu'en cours d'instruction, des travaux ont été réalisés, tels que la pose de plusieurs groupes au niveau de la toiture plate, la pose d'un tapis vert en lieu et place d'une toiture végétalisée de type extensive, telle que demandée lors du dernier permis d'urbanisme, ainsi que l'imperméabilisation totale du jardin par une dalle en béton et la pose d'un tapis vert, avec décaissement et pose d'un accodrain, dalle dont les dimensions correspondent à l'intention de départ de la construction d'une extension (dont le projet a été retiré de la présente demande),

Considérant que l'ensemble de ces travaux sont soumis à permis d'urbanisme et il y a donc, dès lors, lieu d'introduire une demande de permis et de mise en conformité dans les plus brefs délais;

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

**Avis FAVORABLE** unanime, sur le changement d'affectation, en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-44531-2019 - Enquête n° 117/19**

**Demandeur : S.P.R.L. STARDUST MANAGEMENT - Monsieur Rodolphe Haegelsteen**

**Situation : Avenue Hamoir 72**

**Objet : La transformation et l'extension d'une maison unifamiliale 4 façades, la construction d'une piscine avec modification du relief du sol**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44531-2019 introduite le 05/03/2019 par la S.P.R.L. STARDUST MANAGEMENT - c/o Monsieur Rodolphe Haegesteel, et visant à transformer et étendre une maison unifamiliale 4 façades, construire une piscine avec modification du relief du sol sur le bien sis Avenue Hamoir 72;

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° 50 - Quartier HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999, et y déroge;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
    - non-respect de l'article n° 1.3 - Implantation;
    - non-respect de l'article n° 12.1 - Zones de jardin;

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

- application de l'article 15.2.2 du PPAS n° 50 - demande de permis d'urbanisme portant sur un immeuble remarquable repris comme tel au PPAS;
- 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 05/06/2019 au 19/06/2019 inclus;

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

05/03/2019 : dépôt de la demande;

07/05/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/06/2019 au 19/06/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation, de style, fait partie d'un ensemble de 3 propriétés. La première, faisant l'objet de la demande, sise au n°72 avenue Hamoir, la seconde, sise au n°74 et la troisième, sise au n°237 avenue De Fré. On note un chemin d'accès depuis le n°237 avenue de Fré, vers l'arrière de la maison faisant l'objet de la demande et permettant l'accès à une quatrième parcelle jouxtant l'arrière des jardins de maisons situées avenue de Saturne;
- La parcelle faisant l'objet de la demande se développe profondément à l'intérieur de l'îlot;

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

- L'objet de la demande porte sur 4 points :
  - Construction d'une jonction enterrée entre le garage existant et le niveau des caves;
  - Transformation et extension côté façade arrière;
  - Aménagement paysager du jardin et construction d'une piscine;
  - Demande d'abattage d'arbres;

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

- Construction d'une jonction enterrée entre le garage existant et la maison aux niveaux des caves :
  - Le garage existant est situé en partie avant du terrain. Il est enterré et complètement isolé de la maison. Le projet prévoit la construction d'une jonction enterrée entre ce garage existant et le niveau des caves existantes de la maison. La nouvelle dalle de toiture du garage sera recouverte de  $\pm 70$  cm de terres afin de permettre des plantations et de s'intégrer complètement dans le paysage. Il n'y a dès lors pas de différence visuelle au niveau paysager avec la situation existante;
- Transformation et extension côté façade arrière :
  - Le langage architectural de l'extension actuelle qui a été construite en 2008 n'est pas très raffiné et fort lourd. Il ne s'accorde pas très bien avec le langage architectural de la maison originale;
  - Il est prévu de démonter et évacuer cet ouvrage et de le remplacer par une « verrière à l'ancienne ». Le projet profite pour agrandir ( $\pm 12$  m<sup>2</sup>) légèrement la surface au rez-de-chaussée, ce qui permettra de disposer le salon côté façade arrière en relation avec le jardin;
  - Au R+1, la surface des terrasses existantes couvrant cet espace sont maintenues et la toiture de cette nouvelle extension sera traitée en simple toiture plate lestée et recouverte de graviers;
  - Au niveau du sous-sol l'extension de l'ancienne chambre (permis 2008) servira à l'espace fitness qui bénéficiera d'un apport de lumière naturelle du côté de la façade latérale Nord;
- Aménagement paysager du jardin et construction d'une piscine :
  - Le projet prévoit l'aménagement paysager du jardin avec la construction d'une piscine;
  - Le plan d'implantation intègre le projet du paysagiste. Le projet permet d'améliorer la relation entre les pièces intérieures situées en façade arrière et le jardin par l'aménagement d'une terrasse bien orientée et l'intégration d'un bel escalier pour accéder au jardin;
  - La piscine sera implantée dans la partie basse du terrain et cachée par un jeu de talus plantés;
  - Une petite cour anglaise est creusée du côté de la façade latérale Sud pour y intégrer un escalier donnant accès à un poolhouse aménagé au niveau des caves existantes;
- Demande d'abattage d'arbres :
  - Le projet d'aménagement paysager nécessite l'abattage d'un pommier;

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

- en matière de programme, le projet conserve l'habitation unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité tout en accentuant les liaisons vers le jardin paysager;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit, en ce qui concerne l'extension de la maison, dans la continuité de l'extension octroyée en 2008 et en améliore l'intégration. La piscine est aménagée à l'arrière de la parcelle, tenant compte de ses aménagements paysagers et de l'implantation des constructions voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Philosophie du projet paysager :
    - Le fil conducteur du projet est le développement d'un jardin paysager de style anglais correspondant à l'architecture de construction du bâtiment. L'intégration de la piscine est un point important; celle-ci est implantée en largeur parallèlement aux courbes de niveaux de façon à l'intégrer de façon optimale dans la pente entre les talus plantés d'arbustes persistants taillés en vague;
    - Un élément important est la replantation d'arbres fruitiers haute tige recréant le paysage d'un verger naturel bucolique;
    - Une végétation persistante sera implantée au droit des limites mitoyennes afin de préserver l'intimité des propriétaires sur les six premiers mètres en partant de la façade arrière;
  - Surfaces et gestion des eaux :
    - Les surfaces perméables présentes sont constituées de gazon, graviers et parterres de plantations;
    - La gestion des eaux se fera en respectant la pente naturelle du terrain en profil à pente unique;
    - Les surfaces imperméables sont constituées des terrasses en pierre naturelle et les escaliers en briquettes de terre cuite placées sans joints sur sable;
  - Nivellement :
    - Les terres de terrassement de la piscine seront évacuées hors site. Le restant des terres sera géré sur place;
  - Plantations :
    - Les nouvelles plantations seront de trois types :



- Les plantes vivaces à fleurs plantées en mélange avec des graminées permettront la création de grands massifs sauvages et fleuris permettant un entretien limité;
- Les arbustes à fleurs donnant une troisième dimension : Cornus, Magnolia;
- Le pommier pour lequel nous introduisons une demande de permis d'abattage sera remplacé par plusieurs arbres fruitiers haute tige comme indiqué sur le plan;
- Un arbre d'essence indigène sera replanté afin de remplacer le pommier qui sera abattu;
- o Piscine :
  - La piscine de 12m x 4m x 1,60m de profondeur soit un volume de 76,80 m<sup>3</sup>. Elle serait implantée au niveau du jardin ne nécessitant ainsi qu'un léger mouvement de terrain;
  - En ce qui concerne le type de matériel utilisé, la margelle serait en briquettes de terre cuite et la cuve de la piscine en mosaïques. La piscine sera couverte d'un volet isolant thermique;

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

- o En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
  - o Article 1.3 - Implantation : le recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3 m est respecté, mais pas la règle L=H/2. La hauteur de l'extension est de ± 7 mètre par rapport au niveau du terrain. Théoriquement il faudrait un recul latéral de 3,50 m. Ceci dit il est important de noter que l'implantation existante de la maison ne respecte pas cette règle de L=H/2 pour le recul latéral par rapport à la limite parcellaire et que l'extension existante se situe à même proximité de la maison voisine de droite et que sa prolongation aura un impact très limité de vues vers son jardin;
  - o Article 12.1 - Zones de jardins - habitation en ordre ouvert : implantation de la piscine - recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites parcellaire. Le projet se situe à 3,50cm de chaque côté. La dérogation demandée n'est pas dérangeante puisque la piscine se trouve en « intérieur d'ilot » au milieu de la parcelle et loin de toute habitation construites;

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

- o En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet améliore l'intégration de l'extension au regard des spécificités patrimoniales de la maison;

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-44564-2019 - Enquête n° 114/19**

**Demandeur : Monsieur Frédéric De Muynck**

**Situation : Dieweg 41**

**Objet : agrandir et rénover une maison unifamiliale existante**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44564-2019 introduite le 21/03/2019 par Monsieur Frédéric De Muynck et visant à agrandir et rénover une maison unifamiliale existante sur le bien sis Dieweg 41;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'extension dépasse le profil de construction le plus profond;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que l'extension dépasse la hauteur de la construction la plus haute;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2019 au 19/06/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Profondeur de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage;*
- *Non-respect du Code Civil en matière de servitudes de vues à l'arrière et à l'avant de la maison;*
- *Demande d'informations complémentaires sur la hausse du mitoyen arrière;*

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

21/03/2019 : dépôt de la demande;

21/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/06/2019 au 19/06/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité en date du 09/05/2019 et sera rendu en cours de procédure;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement composé de résidences unifamiliales de type villa, villas jumelées ou maisons mitoyennes de gabarit R+1+ Toiture à R+2;
- La maison fait partie d'un ensemble de 4 maisons mitoyennes groupées et de gabarit R+2+Toiture plate;
- La maison sise au n°41 et sur laquelle porte la demande :
  - a été construite en 1958 suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°16-20002-1958;
  - est bâtie en recul de l'alignement;
  - présente un gabarit de R+2+Toiture plate;

- elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme octroyée n°16-43793-2017 afin de mettre en conformité la couverture de la terrasse, réalisée dans les années 60, par une véranda avec des châssis métalliques de ton brun
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée se fait sur un hall avec escalier et desservant un garage;
    - Depuis le garage, un accès vers une cave et un accès vers la chaufferie;
  - 1er étage (bel-étage - rez-de-jardin) :
    - L'escalier et le palier mènent à un vestiaire avec WC et au living ainsi qu'à la cuisine;
    - Le living est en communication avec un bureau situé en façade arrière;
    - La cuisine et le séjour s'ouvrent sur la véranda qui elle-même donne accès à une terrasse et au jardin;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 3 chambres, dont l'une est de 5,90m<sup>2</sup> et une salle-de-bain;
- La maison de droite (n°39) est de même gabarit, typologie et hauteur. Son volume bâti principal est plus profond et la maison présente également une annexe en retrait par rapport à la limite mitoyenne;
- La maison de gauche (n°43) est également de même gabarit, typologie et hauteur. Elle est de même profondeur et présente également une annexe légèrement plus profonde;

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

- La démolition de la véranda existante;
- La construction d'une annexe en façade arrière sur deux niveaux, avec un enduit de ton gris clair;
- La création d'un escalier extérieur en zone de recul avec espace de rangement;
- La création de murets de soutènement en zone de recul avec couvre-murs en pierre bleue;
- La création d'une terrasse d'une hauteur de 40cm avec marches rejoignant le niveau du jardin;
- La création d'un escalier extérieur en façade arrière reliant le rez-de-chaussée au rez-de-jardin;
- Le remplacement des châssis aluminium de teinte blanche, en façade avant, par des châssis en PVC ton blanc et comportant les mêmes divisions;
- La pose de nouveaux châssis en PVC de teinte grise en façade arrière;
- La dépose et repose de la porte d'entrée;
- La mise en peinture de la porte d'entrée en blanc;
- La pose de panneaux photovoltaïques au niveau de la toiture plate;
- Le réaménagement complet de tous les niveaux avec modifications structurelles et non structurelles;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement et la rénovation d'une maison unifamiliale existante;
- Le projet prévoit également une importante modification au niveau de la zone de recul avec la création d'un escalier extérieur afin d'aménager l'entrée de l'habitation au niveau du rez-de-jardin;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - Le garage communique toujours avec une cave et la chaufferie et rejoint le hall maintenu;
    - La cave s'ouvre sur un escalier extérieur qui rejoint le niveau du jardin;
    - Au niveau de la rampe de garage et sous le nouvel escalier extérieur, un local poubelle et un local de rangement des vélos et poussettes, qui rejoint le hall;
  - Rez-de-jardin :
    - Le hall d'entrée comportant l'escalier, mène à un WC, les espaces de vie et la cuisine, située en façade avant;
    - Le séjour et la cuisine communiquent dans un même espace séparé par des portes coulissantes;
    - Le séjour s'ouvre largement sur la nouvelle terrasse et le jardin;
  - Étage :
    - Le hall de nuit donne accès à un petit bureau, 3 chambres, une salle-de-bain et un WC;

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

- Considérant les remarques du permis antérieur (n°16-43793-2017), à savoir que la véranda bien qu'existante et non dérogoire ne présentait que peu de qualités esthétiques, la nouvelle extension propose, sur quasiment la même profondeur au rez-de-chaussée, une esthétique plus pure et rationnelle;

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

- en matière de programme :
  - la maison existante conserve un programme de maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le nouveau gabarit proposé, outre les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, induit de fortes nuisances et principalement pour la maison mitoyenne de gauche (n°43);
  - il y a dès lors lieu de minimiser ces impacts ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la maison est la seule, dans son ensemble de groupe de 4 maisons à comporter une entrée via le rez-de-chaussée;
  - l'aménagement de cet escalier en zone de recul, afin de rejoindre directement le niveau habitable, situé au rez-de-jardin, peut, dès lors, être envisagé;
  - d'autant plus que le projet prévoit des plantations latérales, le long des murs de soutènement, afin de proposer un aménagement qualitatif;
  - cependant le palier de l'escalier extérieur induit une servitude de vue sur la parcelle voisine, il y a lieu de répondre au Code civil et de proposer des bacs plantés afin d'assurer un recul;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage existant est maintenu;
  - la constitution d'un espace sous le nouvel escalier de l'entrée, permet le stockage de vélos et de poussettes tout en dégagant de l'espace disponible pour le parcage de la voiture;
  - d'autant plus la meilleure accessibilité pour les vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet prévoit l'aménagement d'une citerne d'eau de pluie de 10000l, posée en zone de recul, avec rejet du trop plein vers l'égout existant;
  - la demande prévoit la possibilité de réutiliser également la citerne d'eau de pluie existante;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la pose des panneaux photovoltaïque, peut être envisagée dès lors qu'ils restent invisibles depuis l'espace public;
  - afin de répondre à cette disposition, il y a sans doute lieu de déplacer le panneau le plus à proximité de la chaussée quitte à le supprimer;
  - en ce qui concerne les menuiseries en façade avant, le PVC de teinte blanche peut être envisagé, considérant que ces derniers ne sont pas susceptibles de dénaturer cette façade qui ne présente que peu d'éléments de décors, d'autant plus que les divisions sont maintenues;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - L'extension au niveau du rez-de-jardin est alignée au profil de construction du rez-de-jardin de la maison mitoyenne de gauche (n°43) et dépasse de 80 cm du profil de construction de la maison mitoyenne de droite (n°39);
  - Ce n'est qu'à l'étage que la dérogation est à considérer;
  - En effet, au niveau de l'étage, l'extension dépasse de manière significative (3,30m de dépassement) le n°43 car son corps de bâti est bien moins profond au niveau de l'étage, et par rapport au n°39, le dépassement reste de 80cm;

- Cependant, au regard de l'extension prévue et de sa hauteur (2 niveaux), de l'implantation et de la course du soleil, cette extension constitue une forte nuisance en matière de perte d'ensoleillement et constitue un fort enclavement de la construction mitoyenne de gauche (n°43) qui subit déjà un fort dépassement par le n°45;
- Il y a lieu de prévoir une réduction de l'extension en réaménageant les espaces intérieurs afin de maintenir le programme envisagé d'au moins 3 chambres et éventuellement le maintien du bureau;
- Afin d'éviter des problèmes constructifs et des ponts thermiques, l'ensemble de l'annexe sur ces deux niveaux doit être réduite au profil de construction de la maison voisine de droite (n°39);
- Cette modification supprime la dérogation et minimise l'impact du dépassement au niveau de la mitoyenneté de gauche;

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

- Limiter la profondeur à l'étage de la nouvelle extension au profil de construction de la maison mitoyenne de droite (n°39);
- Revoir les aménagements intérieurs de l'étage en les rationalisant afin de maintenir le programme, suite à la réduction de la profondeur;
- Limiter la servitude de vue au niveau de l'escalier en façade avant et proposer des bacs plantés;
- Supprimer l'impact visuel des panneaux photovoltaïques depuis l'espace public et fournir une étude ainsi que le gabarit exact des panneaux;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de diminution de dépassement et de positionnement de panneaux photovoltaïques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les panneaux techniques doivent rester invisibles depuis l'espace public;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit s'aligner au profil de construction mitoyen de droite;

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-44725-2019 - Article 177**

**Demandeur : V.Z.W. Parochiescholen Sint-Jozef en Sint-Vincentius - Ukkel - Monsieur Frédéric Convent**

**Situation : Rue Beeckman 81-87 - rue Auguste Danse 25**

**Objet : Transformer des bureaux et des entrepôts en école primaire et maternelle 'Sint-Vincentius'**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44725-2019 introduite le 07/01/2019 par la V.Z.W. Parochiescholen Sint-Jozef en Sint-Vincentius - Ukkel c/o Monsieur Frédéric Convent, et visant à transformer des bureaux et des entrepôts en école primaire et maternelle 'Sint-Vincentius' sur le bien sis rue Beeckman 81-87 et rue Auguste Danse 25;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

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

que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - article 3 : implantation de la construction en mitoyenneté;
    - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
    - article 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne;
    - article 6 : toiture hauteur;
- motifs inhérents à l'évaluation préalable des incidences que la demande engendre :
  - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°24);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/06/2019 au 28/06/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant qu'une lettre de remarques porte sur les aspects suivants :

- *les affiches apposées sur le bâtiment durant l'enquête publique sont en Néerlandais et non dans les 2 langues;*

Vu l'avis du SIAMU émis en date du 23/04/2019 et joint à la demande;

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

07/01/2019 : dépôt de la demande auprès de URBAN.BRUSSELS - DU;

13/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins;

14/06/2019 au 28/06/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'îlot sur lequel porte la demande est contigu à la place Jean Vander Elst où est implantée la Maison communale;
- Son relief général accuse une dénivellée de plusieurs mètres entre la rue Auguste Danse, point haut, et la rue Beeckman, en contrebas;
- L'îlot comporte plusieurs équipements d'intérêt collectif et de services publics, dont :
  - Une importante école sise à l'angle de la place et de la rue Auguste Danse;
  - Une école sise rue Beeckman, 99, récemment reconstruite et contiguë au site précité;
  - Une crèche sise rue Auguste Danse;
  - Un complexe d'équipement de service public déjà occupé par l'administration communale et quasi intégralement minéralisé qui traverse l'îlot et qui comporte :
    - Un bâtiment sis au 25 de la rue Auguste Danse principalement à usage de bureaux d'administration, se développant sur 4 niveaux en façade principale et 6 niveaux en façade arrière;
    - Un bâtiment mixte à usage d'ateliers et de bureaux, qui traverse la parcelle de part en part, sur un gabarit de grande hauteur +2, et ponctuellement +1;
    - Un hall d'atelier à usage de garage de mécanique qui prolonge celui-ci, sur un niveau de grande hauteur toiture à versants, qui se termine par un gabarit R+1 à l'alignement de la rue Beeckman;
    - Le long de ce garage est aménagé un parking pour le charroi communal, conformément au PU 35127 mis en oeuvre et ayant visé la suppression d'un car-wash en plein air en intérieur d'îlot;
    - La maison sise au 39 de la rue Beeckman occupée par des services communaux;
    - Le complexe scolaire voisin traverse également l'îlot;
- Au Nord de cette partie d'îlot affectée majoritairement aux équipements, l'îlot est constitué de parcelles vouées au logement, et comporte des jardins;
- La rue Beeckman comporte plusieurs tronçons et longe plusieurs rives d'îlots constituées de bâti aux gabarits divers, sous forme de maisons et d'immeubles à appartements, mais également de maisons de repos;
- Le front bâti dans lequel s'inscrit la demande est constitué majoritairement de logements et comporte les équipements précités et des équipements (99, 69, garage communal) ainsi qu'une maison de repos;
- Face au terrain rue Beeckman, figurent un immeuble R+3+Recul et une maison R+Toit de type « Mansart »;
- Un permis d'urbanisme délivré en 2010 a visé :
  - Le regroupement, sur un site proche de la Maison communale et accueillant de nombreux services communaux, de plusieurs services (40 agents) répartis dans plusieurs bâtiments, soit plus lointains, soit moins adaptés aux besoins en terme de fonctionnement ou de performances thermiques;
  - Une connexion par le 1er étage avec le n°39, déjà occupé par des services communaux, en proposant un volume :
    - Qui s'implante en mitoyenneté, d'une part avec le 39 de la rue Beeckman et d'autre part avec le garage communal (gabarit bas);
    - Qui maintient un passage carrossable latéral assurant la possibilité de traverser l'îlot pour les besoins de fonctionnement du garage communal;

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

- La transformation et reconversion d'une partie de ces bâtiments en équipement scolaire destiné au développement de l'école néerlandophone voisine;
- Considérant que la demande vise plus précisément à :
  - Changer l'affectation de bureaux et dépôts d'une superficie de plancher de 948 + 1737m<sup>2</sup> en une école primaire et maternelle de 10 classes au total avec une capacité d'accueil de 240 élèves et d'une superficie de plancher de 2428,9m<sup>2</sup>;
  - Rénover l'immeuble en façade avant du côté gauche, y aménager des bureaux accessoires à l'école et des classes;
  - Démolir l'entrepôt du côté droit à l'avant de la parcelle;

- Reconstruire partiellement les rez-de-chaussée et premier étage en maintenant un zone ouverte et couverte en façade avant, construire un bâtiment pont aux 2ème et 3ème étages à l'avant de la parcelle du côté droit et en retrait de l'alignement;
- Ce bâtiment aux 2ème et 3ème étages prolonge l'immeuble existant et accueille des classes;
- Rénover et transformer le dépôt du côté droit à l'arrière du bâtiment principal et y aménager des classes;
- Supprimer la toiture en pente de ce bâtiment et placer une toiture plate verdurisée et toiture terrasse comportant un potager didactique;
- Rénover et transformer le bâtiment fond de parcelle, aménager un réfectoire au rez-de-chaussée et une salle de sport à l'étage;
- Aménager une cour de récréation en intérieur d'îlot, un préau et une structure métallique couvrante pour la pratique du football;
- Supprimer des bâtiments accessoires en intérieur d'îlot;

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

- Le projet s'inscrit dans le développement et le renforcement des équipements d'intérêt collectif prévus au sein de ce vaste îlot;
- Bâtiment à front de voirie :
  - Considérant que le gabarit de référence situé directement à droite est une entrée cochère de rez-de-chaussée dont la hauteur est trop basse que pour être considérée comme étant le gabarit de référence;
  - Que le gabarit à prendre comme référence afin de vérifier la conformité de la demande au RRU en matière de hauteur est donc le gabarit de l'immeuble voisin le plus haut, qui dans ce cas est l'immeuble voisin de gauche;
  - Considérant que le nouveau volume du côté droit dépasse la façade et la toiture de cet immeuble voisin, que de ce fait, la demande déroge aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU;
  - Considérant que le nouveau volume, bien que dépassant la façade arrière de l'immeuble de droite, a peu d'impact sur celui-ci dès lors que l'immeuble voisin, hormis l'entrée cochère, est situé en retrait de la limite mitoyenne; que la perte d'ensoleillement naturel est faible;
  - Considérant que le nouveau volume s'intègre à l'immeuble existant en prolongeant le volume existant aux 2ème et 3ème étages;
  - Considérant que pour les motifs qui précèdent, les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont autorisables;
  - Considérant que ce volume déroge également à l'article 3 du Titre I du RRU dès lors qu'il est implanté en retrait de l'alignement;
  - Que ce retrait résulte du choix de prolonger le volume existant qui lui-même est en retrait;
  - Que cette proposition participe d'une logique de composition et que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU est de ce fait acceptable;
  - Considérant que la façade des volumes neuf et ancien est homogénéisée par un parement constitué de panneaux de terre cuite;
  - Que l'espace couvert comporte l'entrée et la zone d'accueil et est fermé à l'alignement par des portes en lamelles de bois et des murs en briques noires doublés d'une haie à l'alignement;
  - Considérant que l'ensemble est homogène et cohérent en façade avant;
  - Considérant qu'en façade arrière, le volume dépasse la profondeur de l'immeuble voisin de référence; que cependant, ce dépassement ne porte pas une atteinte significative à la parcelle de droite;
- Intérieur d'îlot;
  - Considérant que l'extension prévue contre le bâtiment en fond de parcelle comporte les circulations verticales; que cette extension ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen et à peu d'impact sur les parcelles voisines;
  - Considérant que les démolitions prévues représentent un volume plus important que l'annexe précitée; qu'en ce sens, le projet participe à la densification de l'intérieur d'îlot;
  - Que l'aménagement de toiture verdurisée améliore les qualités paysagères du site;



- Que pour les raisons qui précèdent, la demande répond favorablement à la prescription 0.6 du PRAS;
- Considérant que la structure métallique couvrante du côté gauche de la cour de récréation ne risque pas de nuire aux parcelles voisines en matière de bruit;
- Considérant qu'il est prévu de planter deux arbres à haute tige;

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

- en matière de programme, le projet prévoit :
  - la reconversion de l'immeuble existant sis au n° 87 rue Beeckman en locaux administratifs et scolaires;
  - la démolition et la reconstruction de l'atelier latéral et une construction en fond de parcelle, en vue d'y aménager :
    - un espace couvert d'accueil et locaux vélos,
    - des locaux scolaires;
    - un réfectoire;
    - une salle de sport;
  - l'aménagement d'une cour de récréation en lieu et place du parking;
  - l'aménagement d'un espace pour sanitaires à l'arrière de la cour;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'implante d'une part dans le gabarit existant (n°87);
  - d'autre part le projet s'implante, de par la démolition et reconstruction, en mitoyenneté avec le n° 77 rue Beeckman et ce, jusqu'à l'arrière du n° 29 rue Auguste Danse;
  - du côté de la rue, la nouvelle construction se raccorde au bâtiment existant de gauche, tandis que le développement central présente un niveau de moins;
  - à l'arrière la construction présente une hauteur sensiblement plus importante que le bâtiment mitoyen;
  - les toitures plates seront verdurisées ou seront support pour des potagers;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet s'inscrit au sein d'une parcelle fortement minéralisée. Les aménagements paysagers seront toutefois renforcés au niveau de la cour de récréation et au niveau des toitures plates;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit de nombreux emplacements pour vélos et le site est bien desservi en transports en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - le projet s'inscrit dans les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;
- en matière d'expression architecturale :
  - le projet propose une volumétrie simple, épurée et contemporaine, s'inscrivant dans les objectifs de développement durable de ce quartier du centre de la Commune d'Uccle;
- en matière de gestion du bruit à l'intérieur de l'ilot :
  - considérant que des solutions sont prises afin d'atténuer le bruit généré par la nouvelle affectation, à savoir des façades végétales autour de la cour, un revêtement en caoutchouc sur la zone destinée à la pratique des jeux de ballon, un plafond acoustique dans la zone d'accueil couverte à l'entrée et un mur en briques qui sépare cette zone d'accueil couverte et la voirie;
  - considérant que ces dispositifs sont suffisants afin d'assurer la quiétude du voisinage;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot :
  - Le projet s'inscrit dans la continuité du développement du bâti existant;
  - Le projet améliore les qualités paysagères des surfaces non bâties au cœur de la parcelle;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- Article 3 : implantation de la construction en mitoyenneté :
  - la façade avant s'implante plus en avant par rapport à l'alignement, au même titre que la construction voisine de gauche, ce qui renforce l'intégration du site dans la rue;
- Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne :
  - le projet s'implante en lieu et place des ateliers existants et, à l'arrière, le long des constructions présentes à l'intérieur de l'îlot;
- Article 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne et art. 6 : toiture hauteur :
  - le projet se développe en mitoyenneté avec l'immeuble voisin de gauche et ce, dans une continuité volumétrique cohérente;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°24 - création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :
  - Considérant qu'en matière de mobilité, le rapport d'incidence renseigne 2 périodes d'affluence au cours de la journée, entre 8h00 et 8h30 et entre 15h30 et 16h00;
  - Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité B du RRU, c'est-à-dire en zone bien desservie en transports en commun, que notamment, un arrêt de tram se trouve à moins de 300m;
  - Considérant qu'en situation existante, les bureaux sont occupés par des employés et qu'un certain flux existe déjà;
  - Considérant que la demande ne prévoit pas de parking automobile sur le site;
  - Considérant que l'augmentation du flux de véhicules en voirie est inhérent à l'activité proposée et que l'aménagement de parking ne peut se faire au détriment des qualités de l'immeuble et des espaces extérieurs proposés et qu'en outre, une circulation de véhicules sur la parcelle entrerait en conflit avec les circulations piétonnes et cyclistes,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-44437-2019 - Enquête n°097/19**

**Demandeur : S.P.R.L. NOVAVESTA - Monsieur Jean-François Gielen**

**Situation : Avenue Coghén entre les n°s 160 et 162**

**Objet : construire un immeuble de 5 logements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44437-2019 introduite le 09/01/2019 par la S.P.R.L. NOVAVESTA c/o Monsieur Jean-François Gielen et visant à construire un immeuble de 5 logements sur le bien sis avenue Coghén entre les n°s 160 et 162;

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

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

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2019 au 04/06/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La propriétaire de l'appartement situé au dernier étage du n° 80 de l'avenue de Floréal fait les observations suivantes :*
  - *Intérêt à se manifester dans le cadre de l'enquête publique :*
    - *L'élément le plus appréciable de cet appartement est la vue du dernier étage sur tout Bruxelles;*
    - *L'immeuble projeté va incontestablement porter préjudice directement et indirectement à cet atout et constituer des inconvénients majeurs à l'habitabilité de l'appartement;*
  - *La vue depuis et vers l'appartement :*
    - *Il est très facile d'imaginer la vue qui sera la sienne quand l'immeuble projeté sera érigé. Elle sera inexistante. Il n'y aura plus aucune vue si ce n'est vers un mur, les chambres à coucher et séjour des résidents du nouvel immeuble;*
    - *La luminosité sera considérablement amoindrie. Le nouvel immeuble se situant à l'ouest de son appartement, elle sera privée du soleil de la fin d'après-midi et du soir;*
    - *En outre, les résidents des appartements situés aux 5e et 6e étages auront une vue plongeante depuis leur chambre à coucher et leur séjour sur son appartement : leurs fenêtres seront situées à environ 2 mètres de sa terrasse. La façade du penthouse étant complètement vitrée, ils auront une vue intégrale vers l'intérieur de son appartement ce qui sera particulièrement intrusif pour son intimité et sa vie privée;*
  - *Les risques quant à la sécurité :*
    - *L'appartement situé au 5e étage disposera d'une toiture plate végétalisée qui sera en théorie inaccessible. Cet espace sera attenant à sa toiture plate également non accessible. Il sera aisé de passer d'une terrasse à l'autre ce qui est particulièrement insécurisant;*
  - *Le projet :*
    - *La dérogation à l'article 4 du titre I du RRU :*
      - *Le projet est en dérogation à l'article 4 du titre I du RRU du fait de la profondeur de la construction. Ceci découle de la volonté du demandeur de maximaliser à l'excès l'utilisation de l'espace;*

- *Il faut constater qu'en matière de superficie des espaces intérieurs, l'immeuble est presque systématiquement à la limite minimale des normes d'habitabilité (living et chambres à coucher);*
- *Il serait beaucoup plus intelligent, au regard tant des normes d'habitabilité, de réduire la profondeur de construction et de prévoir des appartements duplex. Ceci aurait un autre avantage : l'impact sonore du projet. En effet, la profondeur de construction sera telle que la courette de l'immeuble situé au 162 de l'avenue Coghén sera complètement fermée. Il est connu que ce genre d'espaces fermés, hormis qu'il sont parfaitement désagréables pour ceux qui ont des espaces donnant vers cette courette, il va créer un effet entonnoir pour le bruit qui sera particulièrement pénible pour tous les résidents du 162;*
- *L'immeuble va en outre complètement les priver de toute lumière naturelle directe;*
- *Une réduction de la profondeur de l'immeuble serait donc positif pour :*
  - o *La réduction de l'impact sonore et lumineux de la courette;*
  - o *La suppression de la communication entre toitures plates;*
- *Le nombre d'emplacements de stationnement :*
  - *Le projet ne prévoit qu'un emplacement de stationnement pour 5 logements ! Ceci est parfaitement incompréhensible dans un quartier déjà saturé et peu fourni en disponibilités de parking;*
  - *L'article 5 du titre VIII du RRU rappelle que cette partie du RRU relative au stationnement en dehors de la voie publique est applicable aux immeubles neufs;*
  - *L'article 6 suivant impose un minimum un emplacement de stationnement par logement, ce qui n'est pas du tout respecté en l'espèce et aucune dérogation n'est sollicitée à cette fin;*
  - *L'article 7 prévoit certains cas particuliers pour diminuer le nombre d'emplacements sous ce chiffre mais le projet n'entre absolument pas dans ce champ;*
  - *L'impact du projet sur la mobilité sera donc particulièrement négatif;*
  - *Ce n'est pas la nouvelle ligne de bus qui passe dans le quartier qui pourra compenser cet impact dès lors que le quartier étant décentré, les déplacements en voiture sont encore très majoritaires;*
- o *Projet alternatif :*
  - *Il y a lieu de la réfléchir sur la base d'autres considérants que ceux d'une maximisation à l'excès de l'espace;*
  - *Il y a dès lors lieu d'imposer une modification significative du projet alliant les considérants suivants :*
    - *Réduction du gabarit afin de permettre de conserver une vue pour les logements de l'avenue de Floréal et éviter les désagréments d'une courette fermée;*
    - *Réduire le nombre d'unités de logements ce qui permettra d'avoir des logements de meilleur qualité et plus variés. Ceci aura également un moins grand impact en terme de pression automobile vu la (quasi) absence d'emplacements de stationnement dans l'immeuble;*
- o *Le propriétaire du bien situé au n° 88 de l'avenue de Floréal fait les observations suivantes :*
  - o *Le projet proposé apparaît démesuré à la fois en hauteur et en profondeur, si on ramène ces mesures au terrain proprement dit;*
  - o *Il hypothèque le minimum de lumière et d'aération dont pourraient bénéficier les habitants du 162 Coghén eu niveau de leur façade arrière, mais aussi les habitants de l'avenue de Floréal, en particulier pour les numéros 80 et 82;*
  - o *Le jardin du n° 88 av de Floréal ne sera plus ensoleillé au détriment du développement des arbres fruitiers plantés récemment;*

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

09/01/2019 : dépôt de la demande;

12/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/05/2019 au 04/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté dans l'attente de deux études d'ensoleillement du projet tel que présenté et de volumes alternatifs reprenant 1 niveau de moins et 2 niveaux de moins;

02/07/2019 : dépôt des documents complémentaires relatifs aux études d'ensoleillement;

03/07/2019 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 13/05/2019;

Vu l'avis du SIAMU émis le 25/03/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier est composé d'immeubles de logements multiples et de maison unifamiliales;
- Le terrain non bâti faisant l'objet de la demande est inscrit entre 2 immeubles à proximité de l'angle formé avec l'avenue Coghen et l'avenue de Floréal. Ces immeubles sont construits sur presque la totalité de la parcelle et ce sur 6 niveaux;
- Ces 2 immeubles présentent, du côté de la parcelle, d'importants murs pignons en attente. Un aéra désenclavant l'immeuble n° 162 et permettant d'ouvrir des espaces secondaires, figure le long de la mitoyenneté de gauche;
- La parcelle est également limitrophe avec l'immeuble sis au n° 80 avenue de Floréal, ce qui accentue l'exiguïté des lieux cet immeuble a fait l'objet d'une transformation;

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

- Le projet vise à construire un immeuble à appartements sur un terrain d'angle non bâti, et constituant depuis longtemps une « dent creuse » sur l'avenue Coghen;
- Le gabarit du nouvel immeuble a été défini en fonction de celui des deux voisins de sorte à former un front bâti continu qui améliorera l'aspect général de l'avenue;
- Le programme prévoit d'y aménager exclusivement du logement. Il y aura un appartement 2 chambres traversant par étage du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ième</sup> étage, et un duplex 3 chambres aux 5<sup>ième</sup> et 6<sup>ième</sup> étages;
- Chaque appartement bénéficiera d'un séjour à l'avant sur une largeur de 8m, avec une belle terrasse. Compte tenu de l'orientation, ces séjours seront très lumineux. L'arbre existant sur le trottoir formera un écran naturel et donnera de l'ombre en été pour les terrasses et les séjours;

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

- Le projet s'inscrit dans un contexte bâti dense, et tente de tenir compte des spécificités des lieux, des gabarits des constructions voisines, et des orientations des ouvertures de ces constructions;

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

- en matière de programme, le projet prévoit l'aménagement de 5 logements traversants qui présentent de belles qualités d'habitabilité. Les appartements bénéficient de vues et orientations tenant compte des spécificités des lieux et du relief;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante sur l'entièreté de la parcelle, vu la proximité des immeubles voisins de grands gabarits et la faible qualité (ensoleillement et attribution) des potentiels espaces extérieurs. Le projet tient également compte des gabarits des immeubles voisins et opère des retraits sur les 2 derniers niveaux en façade arrière afin de libérer les vues du logement supérieur inscrit dans l'immeuble n° 80 avenue de Floréal et dont la façade latérale est située à environ 270 cm du projet;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet, vu les spécificités des lieux, prévoit des aménagements paysagers en zone de recul et aménage une toiture verte inaccessible au 5<sup>ème</sup> étage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le quartier est situé entre la chaussée d'Alseberg et l'avenue Brugmann, voiries bien desservies en transport en commun. Le projet prévoit l'aménagement d'un emplacement de stationnement privatif et la possibilité d'entreposer 13 vélos afin de favoriser l'usage de la mobilité douce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage. Le projet, construit sur une cave partielle, tend à répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie. Le dispositif prévoit un bassin d'orage de 5.000 litres;

- en matière d'expression architecturale, la façade avant est largement vitrée; son architecture cherche à s'intégrer au caractère moderniste de ses voisins tout en apportant une touche plus contemporaine. La façade arrière sera également traitée avec soin. Les murs seront recouverts d'un enduit clair (blanc cassé), qui pourra se prolonger sur certains murs mitoyens actuellement en briques pour donner plus de luminosité en intérieur d'îlot. Dans le même esprit, les toitures plates au-dessus du rez-de-chaussée et du 4e étage seront verdurisées. Elles contribueront ainsi à améliorer les vues des voisins sur le nouvel immeuble. Néanmoins, les terrasses en façade avant présentent des débordements très importants qu'il s'indique de limiter;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 02/07/2019 :**

- À la suite de la décision prise par la Commission de concertation le 19 juin 2019 de reporter son avis lors de sa séance du 3 juillet 2019 « dans l'attente de deux études d'ensevelissement du projet tel que présenté et de volumes alternatifs reprenant 1 niveau de moins et 2 niveaux de plus », le demandeur a produit ladite étude. Celle-ci montre les situations d'ensevelissement de la parcelle concernée et des parcelles voisines aux différentes saisons en fin d'après-midi (16h, 17h30 et/ou 20h), seul moment de la journée auquel le gabarit de l'immeuble projeté pourrait avoir un impact sur l'intérieur d'îlot;
- L'étude réalisée démontre que la construction de la dent creuse existante entraînera d'office une perte d'ensevelissement direct des propriétés sises à l'arrière, mais que cette perte d'ensevelissement n'en sera pas moindre si l'immeuble projeté de 6 étages en est réduit à 5 ou 4. En effet, la réduction du gabarit de 1 ou même 2 niveaux n'aura aucun impact en terme de gain d'ensevelissement des jardins sis en intérieur d'îlot, déjà ombragés par les gabarits des immeubles sis au numéro 160 de l'avenue Coghen 160 et au numéro 84 de l'avenue de Floréal;
- En ce qui concerne l'immeuble sis au numéro 80 de l'avenue de Floréal et plus particulièrement l'appartement duplex situé aux derniers étages, seule la réduction de l'immeuble projeté de deux niveaux pourrait avoir un impact sur deux (des neuf) fenêtres arrières, à savoir les deux seules fenêtres orientées vers le projet et donnant sur une toiture végétale. Cet impact demeure néanmoins marginal car limité exclusivement aux alentours du solstice d'été aux heures de fin de journée, soit quelques semaines par an. Il sera d'autant plus marginal que le séjour traversant de l'appartement précité sis au 4ème étage dispose de grandes baies de part et d'autre de l'immeuble, dont sept fenêtres sur toute la largeur de façade arrière, ainsi qu'une grande baie vitrée en façade avant avec terrasse avant orientée Sud, qui assurent un éclairage et un ensevelissement généreux du niveau supérieur de l'appartement duplex;
- Le projet n'impliquera pour le reste aucune vue depuis l'appartement en direction des logements supérieurs du projet compte tenu du recul imposé par la toiture verte existante et de sa différence de niveau de 1,70 m avec le logement du dernier étage;
- Enfin, les projections des différentes versions de la façade avant du projet avec un ou deux étages en moins démontrent une rupture de gabarits peu heureuse qui fait apparaître l'immeuble en projet totalement « écrasé » entre les deux immeubles voisins de largeur et de hauteur nettement plus importantes;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - Au vu de la situation du terrain dans un angle et afin de permettre l'installation d'un garage à vélos et d'un local pour poussettes facilement accessibles, le rez-de-chaussée est construit sur l'ensemble de la parcelle en dérogation avec les articles 4 (profondeur) et 13 (imperméabilisation) du Titre I du R.R.U;
  - Cette dérogation est envisageable vu les particularités des lieux. La zone de cours et jardins ne serait en effet que peu qualitative puisqu'entourée d'immeubles de plusieurs étages. Elle ne bénéficierait donc que peu d'air, de lumière et d'aucune intimité;
  - En revanche, la toiture du local vélo sera verdurisée afin de créer une zone qualitative pour le voisinage qui en profitera directement, étant entendu que cette verdurisation aura aussi une fonction de rétention temporaire d'eau en cas d'orage;

- Enfin, la moitié de la zone de recul de l'immeuble à construire sera plantée. Toutefois l'expression de cette zone et du rez-de-chaussée de la façade présentent peu de qualités esthétiques et paysagères;
- Les étages 1 à 4 du projet dérogent à l'article 4 (profondeur) du Titre I du R.R.U. en ce qu'une partie de ceux-ci dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain et s'implante contre la limite de la cour de l'immeuble voisin (avenue Coghen 162) ce qui a pour effet de fermer cette cour. Cependant, il est à relever que les pièces dont les fenêtres donnent sur cette cour sont des salles d'eau, que le rez-de-chaussée de cet immeuble, qui seul avait accès à la cour, n'est plus occupé comme conciergerie, mais comme cave et que les propriétaires de l'immeuble ont marqué leur accord sur les plans déposés;
- En outre, ce parti pris permet d'optimiser la fonctionnalité du projet et de créer des chambres avec des vues vers l'intérieur d'îlot, en lieu et place de chambres ayant vue sur un grand mur aveugle, sans intérêt;
- Toutefois, les options du projet occasionnent un vis-à-vis très important envers les immeubles arrières, ce qui ne peut se concevoir;
- De même, il y a lieu de minimiser l'impact du projet envers les espaces de vie du logement supérieur de l'immeuble sis au n° 80 de l'avenue de Floréal;

**Considérant que la demande présente également une dérogation au Titre VII du RRU et soumise à décision du Fonctionnaire Délégué :**

- Le projet comporte une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du R.R.U. en ce qu'il n'est prévu qu'un seul emplacement de parking pour l'ensemble de l'immeuble soit pour 5 logements :
  - Il est à noter que le bien est situé en zone B comme une zone « bien desservie en transports en commun ». En effet, les arrêts des trams 3, 4, 7, 92 et 51 et du bus N11 se situent à faible distance de marche, et depuis peu, l'avenue est desservie par la nouvelle ligne de bus 37;
  - En outre, 13 emplacements pour vélos sont prévus, soit 2,6 emplacements par logement, ce qui, d'une part compense l'insuffisance de parking pour voitures et, d'autre part, s'inscrit dans une démarche de développement durable en encourageant les occupants à utiliser le vélo et les transports en commun au lieu de l'usage de la voiture;
  - Le garage tel que proposé présente un encombrement du rez-de-chaussée de l'immeuble et est peu accessible du fait de la présence de l'arbre d'alignement. Cet emplacement de garage privatif supprime du stationnement en voirie et génère une zone de recul relativement minéralisée et peu esthétique;

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

- limiter significativement la profondeur du bâtiment le long du mitoyen de gauche afin de réduire l'impact de vis-à-vis envers les immeubles arrières, et revoir le programme de la demande en conséquence ;
- limiter le gabarit en façade arrière au 5ème étage de sorte à ne pas générer de rehausse vis-à-vis de la toiture plate de l'immeuble mitoyen et revoir le programme de ce logement en conséquence;
- réduire la profondeur des terrasses en façade avant à la profondeur maximum prescrite par le RRU, et revoir l'esthétique de cette façade en conséquence ;
- renoncer à l'aménagement du garage privatif au profit d'espaces d'habitation (communs ou non) et d'un aménagement paysager plus qualitatif de la zone de recul ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de construction peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le gabarit du projet sera sensiblement réduit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'habitabilité des logements voisins et arrières sera davantage respectée ;

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 15**

**Dossier PL-581-2019 - Enquête n° 102/19**

**Demandeur : Monsieur Pierre VERLINDEN**

**Situation : Rue Engeland 338**

**Objet : lotir un terrain en 5 lots en vue des construire des maisons unifamiliales et dont un des lot est déjà construit**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-581-2019 introduite le 14/03/2019 par Monsieur Pierre Verlinden et visant à lotir un terrain en 5 lots en vue des construire des maisons unifamiliales et dont un des lot est déjà construit sur le bien sis rue Engeland 338;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°5 - Quartier du Kriekenput (A.R. du 06/06/1953) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que le site a déjà fait l'objet d'une demande de permis de lotir refusée;

Considérant dès lors, qu'il n'existe actuellement pas de permis de lotir en cours de validité et couvrant le bien;

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

**Considérant que la demande se situe à proximité directe (60m) d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");**

Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux conditions suivantes, suivant Bruxelles-environnement :

- *Autoriser l'abattage d'arbres en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1<sup>er</sup> avril au 15 août;*
- *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;*
- *Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*
- *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
- *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;*
- *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
- *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*
- *Lors de chantiers rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°8 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "*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*", en ce que la hauteur des 4 maisons dépasse la hauteur moyenne des constructions voisines qui sont relativement basses;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2019 au 12/06/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *non-respect des points soulevés lors de la commission de concertation sur le dossier précédent;*
- *manque de prise en considération de l'environnement direct;*
- *problème de vue;*
- *nombre trop important de lots;*
- *problèmes de parking;*



- hauteurs non harmonieuses avec ma maison;
- dérogation hauteur gabarits
- attention Zone Natura 2000;
- séparer les lots pour permettre perméabilité visuelle vers Natura 2000;
- pignons aveugles;
- prescrits trop vagues;
- attention à la suppression d'arbres;
- égouttage ?
- PPAS trop ancien;

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

14/03/2019 : dépôt de la demande;

07/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2019 au 12/06/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

02/07/2019 : dépôts de documents complémentaires, à savoir :

- une coupe longitudinale du projet avec indication les bâtiments voisins et faisant face;
- un plan levé et dressé par le géomètre Bernard Nicodeme en date du 2/12/2010;
- un plan SNCB non daté reprenant le projet de la voirie Engeland;
- un extrait cadastral de 1929;

03/07/2019 : séance de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et confirme son avis émis lors de l'instruction de la demande n°573 et libellé comme suit :

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

**Zone de recul créée par l'alignement**

Principes généraux :

*Comme renseigné sur le plan de lotissement, l'alignement en vigueur est celui décrété par le PPAS n° 5 du 06 juin 1953.*

*Par conséquent, la surface de terrain privé comprise entre la limite actuelle de propriété et l'alignement est grevée d'une servitude d'alignement empêchant d'y ériger des constructions privées et est susceptible d'appropriation par l'autorité publique.*

*Un trottoir conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal relatif aux Trottoirs y sera construit par le lotisseur, chaque constructeur individuel étant par la suite tenu de le réparer, voire de le reconstruire, en application de l'article 10 du règlement communal.*

*Les installations d'impétrants à faire poser par le lotisseur à ses frais seront enterrés sous le trottoir à créer.*

Quant à la présente demande :

*En son point A.7., le cahier de prescriptions urbanistiques prescrit la construction d'un trottoir large d'1,50 m à partir de la bordure et la pose d'un revêtement de sol perméable pour le surplus, ce qui n'exclut pas un revêtement en dur carrossable tout en restant perméable. Ce surplus présentant une largeur de 5m après construction du trottoir, il est craint qu'il soit envahi de véhicules sur toute sa largeur, et non devant les seuls accès de garages comme cela est toléré.*

*Il est donc demandé d'adapter les prescriptions urbanistiques en rappelant le prescrit de l'article 11 du chapitre 4 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme et en y imposant l'aménagement d'un revêtement non carrossable pour ce qui excède l'allée de garage.*

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

Les eaux à gérer :

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

*Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.*

#### Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- 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 orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

#### Description du dispositif de gestion :

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

#### L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de 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.
- Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.brussels).

#### 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 via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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 l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

Quant à la présente demande :

*Le chapitre A.5.1. du cahier de prescriptions urbanistiques doit être mis à jour avec les directives ci-dessus.*

*L'attention du demandeur est attirée sur le fait que les services communaux étudient en ce moment la possibilité de poser dans la rue Engeland une conduite d'eaux claires amenant les eaux pluviales du futur aménagement du carrefour Homborchveld-Gazelle-Engeland vers le bassin d'orage aménagé dans le bois de Kinsendael via le tunnel sous la ligne 26 de la SNCB. En fonction de la faisabilité technique, la possibilité sera peut-être offerte de récupérer les eaux provenant des ajutages des bassins d'orage individuels si cette solution est retenue au détriment de l'infiltration, plutôt que de rejeter ces eaux claires à l'égout.*

*Il est donc demandé d'adapter les prescriptions urbanistiques dans le but d'imposer que la chambre disconnectrice soit aisément modifiable afin d'en séparer les eaux claires s'il s'avère finalement possible de les diriger vers le réseau séparatif public.*

Contacts utiles :

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

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

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

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

**Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

#### **Gestion des eaux usées**

*Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) de chaque habitation sera raccordé individuellement au réseau public d'égouttage comme prescrit au titre 4 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.*

*Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.*

*L'implantation, tant planimétrique qu'altimétrique, du raccordement sera imposée par Hydrobru.*

*Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.*

#### **Stationnement**

Modalités :

*Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.*

*Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.*

*Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.*

*Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie: la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage ( $\pm$  3 mètres), les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...*

Quant à la présente demande :

*Les plans indiqueront clairement les implications envisageables du projet sur l'offre de stationnement en domaine public, notamment au cas où le projet autoriserait des activités potentiellement consommatrices de parking (commerce, profession libérale, accueil de personnes, lieu de rencontre...).*

*Afin de faciliter la comptabilisation du nombre d'emplacements de stationnement privés, ceux-ci seront de préférence numérotés.*

*Le plan de situation figurera les emplacements de parking public réglementaires situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.*

#### **Aménagement ou réfection de l'espace public**

Modalités :

*En application de l'article 10 du règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, chaque constructeur a l'obligation de construire à ses frais un trottoir neuf au droit de sa propriété, et ce peu importe son état initial. Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier (si autorisé).*

*Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour le raccordement des accès privés au trottoir; le rattrapage de la différence de niveau entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.*

*La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.*

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

L'intérêt public primant sur l'intérêt privé, les modifications seront calculées pour présenter le minimum d'impact sur l'aménagement de l'espace public.

Quant à la présente demande :

Les parties piétonnes seront revêtues de dalles 30x30x6 ou de klinkers 22x11x8 disposés perpendiculairement à la bordure et délimitées par des bordures type IC2 de format 100x30x15 cm avec un chanfrein de 2x2 cm.

L'accès carrossable sera revêtu de pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 disposés parallèlement à la bordure.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein de type I8 de format 100x30x15 cm avec chanfrein de 7x10 cm, par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Contacts : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

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

- l'avis de Vivaqua a été sollicité en date du 26/04/2019 et sera rendu en cours de procédure;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- Autour de la parcelle, peu de parcelles sont bâties et si elles le sont, il s'agit de villas isolées ou jumelées sur des terrains de grandes surfaces;
- La parcelle, de forme trapézoïdale, à lotir se situe à proximité de la ligne 26 du chemin de fer et présente une superficie de 28 ares et 86 centiares;
- Cette parcelle présente une forte déclivité, la maison existante qui y est bâtie se situe 5 mètres plus haut que le niveau de la rue;
- Un talus existe entre la parcelle du n°332 et la parcelle concernée par la demande, le terrain à lotir étant plus haut;
- La maison n°338 sur laquelle porte la demande est implantée dans le fond de la parcelle;
- Aucun dossier n'est disponible aux archives, avant 2014, concernant cette adresse;
- La maison apparaît sur le plan du plan particulier d'affectation du sol en zone de jardin et sa construction est par conséquent antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS;
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2014 et portant la référence n°16-42037-2014 afin de mettre en conformité la suppression du garage, accessible par l'arrière du terrain, et sa transformation en un bureau ainsi que le maintien de l'accès carrossable existant et aire de parcage devant la maison. Le permis a été délivré;
- La partie à lotir se situe aux abords de la voirie et dans le périmètre constructible régi par l'article VI (teinte bleue) du PPAS n°5 qui se réfère aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses;
- Cette zone est grevée d'une servitude d'alignement, la Commune se réservant le droit de l'acquérir et aucune construction n'y est autorisée;
- La parcelle a fait l'objet d'un refus de permis de lotir (permis de lotir-573-2018);
- La maison n°340, sur la parcelle voisine de droite, est une villa de gabarit R+Toiture à 4 versants avec lucarnes;
- La maison n°332, sur la parcelle voisine de gauche est de gabarit rez en bel-étage et toiture à versants;
- Les maisons en face vers la gauche sont deux maisons jumelées de gabarit R+1+toiture à versants et semblent plus anciennes;
- La maison n°338 existante, dont le jardin sera réduit aux dimensions et à la configuration du futur lot 6, présente un gabarit R+Toiture à versants;

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

- Le programme prévoit la division de la parcelle du n°338 en créant 4 lots à bâtir:
  - Le lot 1 (271,7 m<sup>2</sup>) en vue d'y construire une maison unifamiliale;
  - Le lot 2 (228,9 m<sup>2</sup>) en vue d'y construire une maison unifamiliale;
  - Le lot 3 (225,7 m<sup>2</sup>) en vue d'y construire une maison unifamiliale;
  - Le lot 4 (339,2 m<sup>2</sup>) en vue d'y construire une maison unifamiliale;
  - Le lot 5 (3402,2 m<sup>2</sup>), déjà bâti, est exclu des prescriptions particulières;
  - Le solde du terrain est réservé à la desserte d'accès pour le lot 6;

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

- La présente demande de permis de lotir fait suite au refus consécutif à l'avis défavorable de la Commission de concertation en date du 09/01/2018 sur la précédente demande de permis de lotir (dossier n°573);
- Le projet vise à tirer parti des considérations évoquées lors de cette commission de concertation, en ce qui concerne l'implantation et les gabarits;

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

- en matière de programme :
  - Les lots sont destinés à des maisons unifamiliales;
  - Le lot 5 est exclu des prescriptions particulières;
  - La demande vise, une harmonie tant au niveau des lignes de constructions qu'au niveau du parti architectural, des volumes, du choix des teintes et textures des matériaux;
- en matière de matériaux de façade :
  - Les matériaux de façade doivent avoir une teinte claire;
  - Les matériaux privilégiés sont le bois, la brique, la pierre naturelle;
  - Les enduits clairs sont autorisés;
  - La demande prévoit des prescriptions particulières pour le traitement des parties mitoyennes visibles (dû au recul des implantations de constructions), à savoir que ces mitoyens visibles doivent être traités dans le même matériaux de la façade principale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La première demande prévoyait 6 lots (dont le dernier était exclu des prescriptions car déjà construit), dont 5 lots le long de la voirie et sur la totalité de la largeur du terrain (hormis l'accès vers le lot 6) avec des zones de recul mais pas de zones latérales, créant dès lors d'imposants pignons en attente au sein de ce quartier largement verdurisé;
  - D'autant plus la difficulté pour les terrains voisins de construire contre ces pignons d'attente en raison de la géométrie compliquée des terrains;
  - La présente demande propose de maintenir des zones de groupes de constructions, tel que prévu par le plan particulier d'affectation du sol et avec de part et d'autre de ce groupe de 4 maisons, des maisons d'about à 3 façades;
  - Considérant le recul latéral, par rapport aux limites mitoyennes, qui est prévu, un peu plus de 3 mètres à gauche (lot 4) et 1,50 mètre à droite (lot 1) contigu à la largeur de 4 mètres constituant l'accès vers le lot 5, ces maisons à 3 façades peuvent proposer des ouvertures latérales;
  - Les lots 1 à 3 ont une largeur constructible identique, à savoir 6,20 mètres, et le lot 4, une largeur constructible de 6,05 mètres. Les lots 1 et 4 sont plus larges en raison des reculs latéraux;
  - La profondeur de bâtisse est fixée à 15 mètres (mesurés perpendiculairement à l'alignement de la zone bleue du PPAS), ce qui équivaut au  $\frac{3}{4}$  de la profondeur totale, tout en restant ainsi en-deçà des 20 mètres de profondeur de zone aedificandi prévus par le plan particulier d'affectation du sol et ces 15 mètres proposés s'alignent à la façade du n°332;
  - Cette profondeur de construction respecte les réglementations du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et reste inférieure au  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et permet l'aménagement d'un jardin de petites dimensions mais agréable avec terrasses imperméables limitées;
  - Il est prévu que les maisons soient construites en mitoyenneté et en recul;
  - La première demande refusée était particulière dans le sens où les axes mitoyens projetés sont en forte oblique par rapport à l'alignement, dénotant en cela de ce qui prévaut dans le quartier en générant des zones de bâtisse en forme de parallélogrammes, peu susceptible de générer un ensemble harmonieux;
  - Afin de proposer un ensemble plus harmonieux, cette nouvelle demande prévoit que toutes les façades avant et arrière doivent être réalisées de manière orthogonale par rapport aux axes mitoyens et que la façade principale doit coïncider avec la zone de construction reprise sur le plan, et ce avec un alignement qui peut varier de maximum 45 centimètres dans la limite de la zone constructible en fonction de la composition de mur mitoyen, de son isolation et de son parement;

- Ces reculs d'alignements entre les différentes façades, engendrent des mitoyens visibles qui, suivant les prescriptions littérales, disposent d'une servitude d'emprise afin en vue d'isoler les murs;
- Afin d'animer également ces mitoyens visibles, une zone de servitude de jour est prévue sur une profondeur de 3 mètres depuis l'angle que forme l'alignement avec la façade principale, et ce uniquement pour le 1<sup>er</sup> étage (cette disposition ne concerne que les lots 01 à 03);
- Quant à la façade arrière, son aménagement est plus libre dans la zone de construction tout en restant également orthogonale par rapport aux mitoyens;
- La demande prévoit l'éventualité d'ajout d'éléments en saillie en façade avant, répondant à certaines dispositions afin d'animer les façades à front de la rue;
- Dans la demande initiale, le gabarit prévu pour chacune des maisons est compris dans une forme qui présente une hauteur de corniche de 7 mètres en façade avant et de 7 mètres à l'arrière (chacune de ces mesures étant prise par rapport aux niveaux naturels existants du terrain) et un angle à 45° partant du sommet des façades arrières et avant. Il en découlait un profil asymétrique dans lequel un niveau supplémentaire pouvait être envisagé à l'arrière du bâtiment en profitant de la forte déclivité du terrain. Ce profil avait notamment pour effet de permettre un versant avant particulièrement important ( $\pm 16,50$  mètres dans le sens de la pente et un faîte qui culmine à 11,50 mètres au-dessus du niveau maximal de la façade principale (pour rappel, 7 mètres maximum). La forme de la toiture étant libre de par les prescriptions, cela signifie que le profil du toit, du côté de la rue, pouvait présenter 3 reculs successifs de 3,50 mètres de hauteur, ce qui aurait été excessif et inapproprié;
- Dès lors cette nouvelle demande rationalise le gabarit, des lots 1 à 4, autorisé : les toitures sont plates avec un dernier étage en recul de minimum 2 mètres par rapport à la façade avant. Seuls les souches de cheminées et/ou les petits volumes techniques peuvent émerger du volume principal avec un maximum d'1,50 mètre de dépassement et dans le respect des normes en vigueur;
- De ce fait, une harmonie de lignes de constructions pourra être observée, tout en maintenant les hauteurs maximales prévues par le plan particulier d'affectation du sol;
- Ce gabarit et cette largeur de terrain, permettent des constructions de maisons unifamiliales de dimension suffisantes pour répondre aux exigences actuelles et aux normes d'habitabilité prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme, tout en permettant au niveau du rez-de-chaussée l'adjonction de garages dans le volume compris de l'habitation et des sorties extérieures aisées au niveau du rez-de-jardin;
- La hauteur telle que prévue présente une dérogation à la hauteur suivant l'article 8 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Cette implantation de ce groupe d'habitations permet le maintien, en partie, de l'accès privatif vers le lot 5 destiné à la maison n°388 déjà existante et le maintien de cet accès facilite la réalisation des lots avant en ce que les impétrants sont à priori positionnés à cet endroit et permet également d'abimer le moins possible le jardin existant. De plus si l'accès avait été prévu du côté gauche cela aurait nécessité une modification du talus existant;
- De ce fait la maison d'about (lot1), à 3 façades, est orientée au Sud et est visible depuis le carrefour de la rue des Bigarreux, et son pignon est bâti en recul d'1,50 m par rapport à la limite de l'accès au lot 5, avec possibilité de plantation de verdure latérale au profit des futurs habitants du lot 1;
- Du côté gauche la dernière maison, le lot 4, en recul d'approximativement plus de 3m, permet également, des plantations à la jouissance de ce lot;
- L'indice P/S est limité à 1.1;
- Il est prévu, au niveau des prescriptions, qu'une augmentation de volume limitée à 20% soit possible pour la maison existante sur le lot 5, et notamment au niveau des combles afin d'en améliorer son habitabilité;

- Il est à noter la situation du futur projet, dans la zone des 60 mètres d'un site Natura 2000 et bien que suivant Bruxelles Environnement, le projet ne risque pas d'avoir d'impacts significatifs, vu son emplacement, sur la conservation de cette zone Natura 2000, une respiration, une ouverture afin d'assurer une liaison écologique tel que le prévoit l'ordonnance nature, devrait être assurée;
- Considérant la modification par rapport à la première demande refusée, le projet, de par ses reculs latéraux au niveau des deux maisons d'about, permet cette ouverture et notamment plus de 3m, par rapport à la limite mitoyenne, le long du lot 4;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Les jardins, avec éventuellement une terrasse, se développent sur le solde arrière entre la limite de la parcelle et la façade arrière construite orthogonalement;
  - La profondeur du jardin reste donc floue et dépend de la profondeur de bâtisse;
  - Les prescriptions concernant les clôtures, se réfèrent aux prescription du PPAS;
  - De nombreux arbres sont abattus (environ une trentaine), des platanes, des conifères et un marronnier, dans le périmètre de constructible, en zone de recul et sur la partie modifiée de l'accès au lot 5;
  - Le plan n'apporte aucune indication en matière de replantations, il y a lieu de compléter les plans en ce sens et d'offrir le maintien de barrières visuelles plantées par rapport au voisinage ainsi que la plantation d'arbres substantiels à l'avant-plan des maisons;
  - L'accès vers le lot 5, étant existant en partie, n'induit qu'une modification des plantations qu'entre la voirie et les 5 premiers mètres, limitant de ce fait, les abattages;
  - Les zones de recul, constituées des triangles résiduels sur les terrains privés, sont prévus en petit jardinet plantés et largement verdurisés et donnent accès aux garages et aux entrées des habitations;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Pour le lot 5, l'accès carrossable existant est maintenu tel qu'il existe au-delà des 5 premiers mètres et est retracé en trajet droit vers la rue afin de rationaliser son parcours;
  - Pour les lots 1 à 4 il est prévu un minimum d'1 parking par logement;
  - Les prescriptions précisent bien que la zone de recul ne peut servir d'emplacement de parcage et, de manière implicite, que ces emplacements devront se situer au sein du volume construit;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet se conforme aux prescrits du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016 en matière de gestion des eaux pluviales;
  - Il y a lieu de répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
  - les habitations voisines sont particulièrement basses, voire même en-deçà des prescrits du plan particulier d'affectation du sol;
  - les maisons situées en face sont plus hautes, de ce fait, le gabarit prévu n'est que très légèrement plus haut que la moyenne du contexte bâti environnant des parcelles tenantes et aboutissantes. Une coupe longitudinale, reprenant les profils de construction des maisons situées en face, devra cependant être fournie afin de conforter cet avis;
  - le dépassement en hauteur tel que prévu, étant donné les orientations, la déclivité du terrain et l'éloignement du contexte bâti, n'induit que peu de nuisances sur les parcelles contiguës ou proches. Une étude d'ensoleillement pourrait être réalisée afin de conforter cet avis;

Considérant que la présente demande tend à répondre aux objections émises lors de la Commission de Concertation du 09/01/2018 sur la demande précédente, permis de lotir-573-2018, refusée, à savoir, que la répartition des lots a été revue, en proposant par exemples des groupements de maisons jumelées, offrant des liaisons écologiques entre la rue et la zone Natura 2000 et que les prescriptions littérales et graphiques garantissent la constitution d'une harmonie de typologie et de gabarits;

Considérant les documents complémentaires fournis suite au report de la Commission de Concertation, à savoir :

- les relevés du cadastre et le relevé du géomètre attestant la conformité de ce qui a été présenté dans la situation existante et projetée ;
- une coupe transversale, représentative des dénivelés de terrains et dont les informations tendent à confirmer l'important recul des façades d'about par rapport au contexte bâti et des impacts limités induits ;

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

- respecter les conditions qu'émettra le Service Vert de la Commune d'Uccle, tout en prévoyant la plantation d'arbres substantiels à chaque limite latérale de lot ainsi qu'un respect du relief et des plantations buissonnantes de sorte à restituer le caractère verdurisé de ce tronçon de la rue, situé à l'amorce d'une traversée d'espaces verts;
- respecter les conditions du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité de la Commune d'Uccle;
- détailler, à l'échelle 1/100<sup>ème</sup>, le relief et l'aménagement de la zone de recul et de la zone intra-alignement qui la précède, chaque accès vers un garage ne pouvant excéder une largeur de 3 mètres,
- préciser les modalités d'aménagement de ces espaces par une prescription;
- prendre en charge l'aménagement de ces zones entre le trottoir à créer et les façades principales ainsi que de leur entretien;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme et le nombre de logements est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur l'optimisation de l'aménagement des abords dans le paysage de la rue;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande telle qu'introduite risque, sans attention particulière, de modifier sensiblement le paysage de la rue,....;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** majoritaire de la Commune d'Uccle aux conditions émises ci-dessus.

Urban.brussels-DU, DPC et BE s'abstiennent.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 03/07/2019**  
**objet n°16**

**Dossier 16-44634-2019 - Enquête n° 107/2019**

**Demandeur : S.P.R.L. KUNTUZE - M. Bernard RICHELLE**

**Situation : Dieweg 61D**

**Objet : Construire 2 maisons unifamiliales**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44634-2019 introduite le 26/06/2018 auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme par la S.P.R.L. Kuntuze c/o Monsieur Bernard Richelle et visant à construire 2 maisons unifamiliales sur le bien sis Dieweg, 61D;

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°29 QUARTIER CLIJVELD (A.R. du 15/10/1962) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°8 du permis de lotir (PL) n°247 de 1974, modifié le 05/12/1978 - qui fait siennes les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°29 (A.R. du 15/10/1962) - et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande;

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mars 2003 classant comme site la partie de la rue du Château d'Eau située à Uccle, entre le Dieweg et la chaussée de Saint-Job ainsi que les parcelles contiguës sur une profondeur de 10 mètres, à l'exclusion des parties de bâtiments existants compris dans ce périmètre;

Considérant qu'au niveau de la demande, seule la partie « jardin » du lot sur lequel porte la demande située à front de la rue du Château d'Eau est comprise dans le périmètre du classement précité, alors que la partie destinée aux « habitations » est située partiellement dans la zone légale de protection du site classé;

En l'absence d'avis de la CRMS;

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

26/06/2018 : dépôt de la demande à Urban.brussels;

10/04/2019 : accusé de réception d'un dossier complet établi par le fonctionnaire délégué et première demande d'avis adressée au Collège des Bourgmestres et Echevins du 10/04/2019, l'invitant à émettre un avis dans les 30 jours et à soumettre la demande à l'avis de la Commission de concertation en raison des travaux en zone de protection du site classé;

Considérant qu'en fonction de cette première demande d'avis, le délai de 30 jours dont dispose le Collège pour émettre son avis ne lui aurait pas permis de prendre connaissance de l'avis de la Commission de concertation;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n°29 affecte le terrain en zone de construction ouverte entouré d'une zone de recul le long du Dieweg et de la rue du Château d'eau, destinée à l'époque à être élargie;

Considérant que le demandeur sollicite dans l'annexe 1 une dérogation au PPAS n°29 sur la pente de garage en zone de recul;

Que le permis de lotir est accompagné d'un plan qui établit le tracé d'une desserte de voirie privée en copropriété au cœur du lotissement et que l'accès aux maisons projetées se fait par cette desserte qui est en zone de construction ouverte au PPAS;

Considérant que la demande de dérogation n'est pas située dans la zone sur laquelle porte la règle, et que la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol n°29 est donc nulle et non avenue;

Considérant par contre que dans la note explicative, le demandeur sollicite explicitement une dérogation à l'emprise au sol en implantant une partie du bâti projeté en dehors de la zone de bâtisse que définit le permis de lotir, ce qui nécessite une procédure avec mesures particulières de publicité et non seulement un avis de la Commission de concertation;

13/05/2019 : accusé de réception rectificatif d'un dossier complet établi par le fonctionnaire délégué et demande d'avis adressée au Collège des Bourgmestres et Echevins du 13/05/2019, l'invitant à émettre un avis dans les 30 jours et à soumettre la demande à l'enquête publique et à l'avis de la Commission de concertation en raison des travaux en zone de protection du site classé et d'une dérogation au permis de lotir, raison pour lesquelles le délai de 30 jours alloué au Collège des bourgmestre et échevins ne prend cours qu'au jour de la clôture de l'enquête publique (12/06/2019) et expire 12/07/2019;

29/05/2019 au 12/06/2019 inclus : enquête publique

26/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 14/06/2019 et libellé comme suit :

**Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

**Gestion des eaux usées**

**Principes généraux :**

*Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage comme prescrit au titre 4 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.*

*Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Vivaqua.*

*Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.*

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

**Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :**

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

**Les eaux à gérer :**

*Nouvelle construction : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.*

*Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.*

**Dispositif de gestion :**

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

*Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :*

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

*Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.*

*Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.*

**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) :

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

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet prévoit la récupération des eaux pluviales dans une citerne par habitation, chacune raccordée à un bassin d'orage, dont l'exutoire sera l'égout du lotissement par suite de l'interdiction par l'arrêté de classement de modifier l'écoulement des eaux dans la zone classée.

Tant les citernes que les bassins d'orage seront dimensionnés à raison de 33 litres / m<sup>2</sup> de toiture y raccordée, l'ajutage des bassins d'orage devant être limité à diamètre de 25 mm.

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

**Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :**

**Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement**

Modalités :

Conformément aux dispositions de Titre III, Chapitre 2, article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme, l'état de l'espace public (Dieweg, sur 30 m de part et d'autre de l'accès au clos privé) sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voirie communale).

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public - d'alignement à alignement - au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25, tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

**Contrôle d'implantation**

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccle.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans des calques différents et dans des teintes distinctes.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

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

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

demande régie par un permis de lotir :

- o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :

- non-respect de l'article n°II, 3) Implantation en ce que le projet ne respecte pas la limite arrière de la zone de bâtisse,
- non-respect de l'article n°III, 2), b) Aménagement en ce que la pente de garage présente une pente de plus de 10%,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2019 au 12/06/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le choix de la brique de façade devrait respecter le format et la teinte des briques utilisées dans le lotissement, pour plus d'harmonie,*
- *l'absence de toiture à versant est une transgression au permis de lotir, tous les autres riverains ont respecté la règle,*
- *les pentes de garage sont trop importantes et le risque est que les habitants n'utilisent pas leur garage;*

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et bâti en ordre ouvert,
- La parcelle cadastrée Section E, n°250X7 et n°250W7 sur lesquelles porte la demande sont situées le long de la rue du Château d'Eau, mais les accès se font par la desserte de voirie privative du lotissement, en cul-de-sac,
- La parcelle est en partie comprise dans la zone classée de la rue du Château d'Eau et par la zone protection de ce site classé, le classement étant survenu après la réalisation du permis de lotir,
- Par rapport à cet aspect :
  - la zone d'implantation est fortement située dans la zone de protection, comme le sont déjà les maisons existantes sises aux n°61 F et n°61 E, n°65, n°122, n°122A,
  - les maisons sises aux n°63, n°116, n°120, n°124 sont quasi entièrement dans la zone de protection du site classé,
  - les maisons sises aux n°61c, n°137, n°139 sont légèrement situées dans cette zone de protection du site classé,
- Les maisons présentent généralement des toitures à versant, sauf 3 maisons plus récentes (PU n°16-40207-2011) non dérogoires au permis de lotir,
- Le terrain est en pente descendante vers la chaussée de Saint-Job au Sud-Est et forme un talus descendant vers la rue du Château d'Eau au Nord-Est,

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

- La construction de deux maisons unifamiliales jumelées sur le lot n°8,

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

- Le permis de lotir n°247 fait référence aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°29 approuvé par arrêté royal du 15/10/1962,
- Le plan particulier d'affectation du sol n°29bis ne modifie pas ces prescriptions;

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

- en matière de programme :
  - au sous-sol, chacune des maisons comprend un garage pour 2 véhicules, des rangements pour vélos et des caves,
  - au rez-de-chaussée, on retrouve les espaces de vie,
  - au 1<sup>er</sup> étage, les maisons disposent 3 chambres, avec salle d'eau attenante à chacune d'entre elles,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les maisons jumelées projetées présentent un typologie à 3 façades. A programme identique, la maison située au Sud-Est est plus spacieuse,
  - l'implantation du bâti est limitée à raison d'¼ de la superficie de la parcelle (soit 282,50 m<sup>2</sup> max). Etant établie à 260,30 m<sup>2</sup>, l'emprise est conforme,
  - selon l'article II, 3) du plan particulier d'affectation du sol n°29, l'implantation est libre, mais une zone d'implantation est dessinée au plan du lotissement, dans une configuration de 27,50 mètres de largeur sur 8,75 à 9 mètres de profondeur. Le projet porte cette profondeur à 11,45 mètres, objet de la dérogation située dans la zone de protection du site classé,

- les garages sont situées en sous-sol, et les pentes de garage, qui pour rappel prennent accès dans la desserte privée, présentent une pente de 20%,
- les toitures sont plates, ce qui est envisagé par le plan particulier d'affectation du sol, qui dispose que « *les toitures pourront également être établies en terrasse* », même si la majorité des autres maisons n'ont pas fait l'objet de cette option,
- au 1<sup>er</sup> étage, une avancée est proposée en façade avant, sur une largeur de 5 mètres, permettant de marquer l'angle de la façade,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les abords sont largement plantés et le projet ne modifie pas le relief du sol dans la zone classée,
  - des terrasses sont aménagées entre les façades arrière et la zone classée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - 2 emplacements de garage sont prévus par maison,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - les maisons sont raccordées aux égouts. Chaque maison est équipée d'une citerne d'eau de pluie (au total 7 m<sup>3</sup>) et d'un bassin d'orage (au total 9 m<sup>3</sup>),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les façades sont en briques, ce qui répond aux prescrits et au caractère du quartier,

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

En ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :

- non-respect de l'article n°II, 3) Implantation :
  - le projet ne respecte pas la limite arrière de la zone de bâtisse,
  - celle-ci présente une forme de trapèze et donc une profondeur non constante, variant de 8,50 à 9 mètres,
  - par rapport à ces valeurs, la demande déroge à l'implantation prévue par le permis de lotir en prévoyant une profondeur de construction de 11,45 mètres,
  - toutes les maisons du lotissement ont une implantation qui déborde celle de la zone d'implantation du permis de lotir,
  - notamment, la maison située à gauche du projet (lot 6) déborde également de la profondeur de la zone de bâtisse, ce qui a permis d'augmenter la valeur des zones latérales et ainsi assurer une plus grande intimité entre les lots, d'autant que les abords sont largement plantés, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
  - la dérogation est envisageable par le fait que le taux d'emprise est respecté et de 22,30 m<sup>2</sup> en-deçà du maximum autorisable,
- non-respect de l'article n°III, 2), b) Aménagement :
  - la pente de garage présente une pente de 20%, soit supérieure à 10%,
  - ce dépassement d'inclinaison est à apprécier au regard de la différence de niveau à franchir pour accéder au garage, soit 1,28 mètre pour la maison de gauche et 1,34 mètre pour la maison de droite de sorte que la pente est facilement franchissable,

Considérant que la forme de la toiture n'est pas une dérogation puisque le permis de lotir permet que les toitures puissent être également établies en terrasse;

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

- Le projet porte sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (application de l'article 237 du CoBAT, actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci),
- la particularité des lieux révèle la présence de constructions existantes en partie ou fortement implantée dans la zone de protection, sur tout le long de la rue du Château d'Eau,
- Ce sont les fonds de jardins qui se situent du côté de la rue classée, ce qui permet d'éviter la création d'accès dans le talus qui caractérise ce chemin creux,
- Le projet vise un aspect architectural sobre avec des jeux de volumes qui enrichissent la lecture des façades,
- Le projet crée 4 zones de plantations sur le pourtour du projet dont les plantations sont décrites au plan paysager 07,
- Le relief du sol n'est pas modifié dans la zone classée,

Considérant que de ce qui précède, la demande répond au bon aménagement des lieux et que les dérogations permettent de réduire l'impact des constructions sur les parcelles voisines;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 03/07/2019**  
**objet n° 17**

**Dossier 16-44655-2019 - Enquête n° 108/2019**

**Demandeur : Madame Mireille Dahan**

**Situation : Carré Stevens, 6**

**Objet : Construire un petit salon - bureau au fond du jardin contre les murs mitoyens et complémentaire à la maison principale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44655-2019 introduite le 03/05/2019 par Madame Mireille Dahan, et visant à construire un petit salon - bureau au fond du jardin contre les murs mitoyens et complémentaire à la maison principale sur le bien sis Carré Stevens, 6;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté);
    - article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction);
    - article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2019 au 12/06/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La propriétaire de la maison voisine sise au n° 37 Carré Pauwels fait les observations suivantes :*
  - *Les maisons du Carré Pauwels et Stevens sont de petites superficies et forment un ensemble architectural unique et cohérent;*
  - *Les jardins doivent être préservés et ne pas être bâtis;*
  - *Le projet portera atteinte aux qualités de l'intérieur de l'îlot, de par la densification de l'habitat ou droit des petites respirations paysagères qui subsistent;*
  - *La superficie de la construction s'apparente à celle des maisons du Carré;*
  - *Impact visuel important pour les maisons qui sont situées en contrebas de la ruelle;*
  - *L'ancienne construction était présente dans un environnement bâti qui a été fortement transformé donc ce n'est pas comparable. Cette ancienne construction ne peut pas justifier le projet;*
  - *Le petit bureau indiqué sur les plans s'apparente à un logement ce qui n'est pas concevable car les nuisances sont différentes pour le voisinage;*
  - *La toiture du projet sera située à 420 cm du niveau de sa maison, vu les spécificités des lieux et la proximité de cette construction;*
  - *La maison ne dispose actuellement que de très peu de vues dégagées et notamment vers le projet faisant l'objet de la demande;*
  - *L'impact visuel du mur de la nouvelle construction sera plus préjudiciable que l'écran de végétation actuel;*
  - *Perte de luminosité pour sa maison;*
  - *Il y a lieu de respecter davantage les objectifs du prescrit du RRU;*
- *La propriétaire de la maison voisine sise au n° 35 Carré Pauwels fait les observations suivantes :*
  - *Il s'agit d'une demande de PU modificative (102/1) et non en application de l'article 126/1 du CoBAT;*
  - *Le PU précédent fait l'objet d'un recours en annulation auprès du Conseil d'Etat. Il y a donc lieu de mettre ce dossier sans suite;*
  - *Le projet va lui porter préjudice (écrasement et luminosité);*

- *Du fait de son implantation en fond de parcelle et en mitoyenneté, le projet va générer une promiscuité importante;*
- *La venelle est étroite et le terrain est surélevé par rapport à la maison de la réclamante;*
- *Le sol de la construction ne sera pas creusé (voir plans) ce qui est en contradiction avec la note explicative;*
- *Les Carrés Pauwels et Stevens se caractérisent par un habitat petit et étroit et il n'y a pas lieu de déroger au RRU en matière de hauteur;*
- *Le projet va s'implanter à la place d'un jardin et d'une haie de lilas, ce qui impacte le caractère paysager du Carré;*
- *La haie sera remplacée par un mur recouvert d'un bardage en bois, or cette haie laisse passer la lumière et assure une continuité végétale à la venelle;*
- *Les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ne sont pas rencontrés;*
- *Lorsque l'ancienne construction existant, le paysage était beaucoup plus ouvert et les parkings à l'arrière n'avaient pas encore été construits. Cette annexe a d'ailleurs été détruite;*
- *Le projet porte atteinte aux caractéristiques patrimoniales des Carrés et la maison de la demanderesse est reprise à l'inventaire provisoire du patrimoine à l'instar des habitations voisines, ce qui renforce la cohérence de l'ensemble;*
- *La propriétaire de la maison voisine sise au n° 7 Carré Stevens fait les observations suivantes :*
  - *Elle sera directement impactée par la réalisation des travaux relatifs à la construction du petit bureau en fond du jardin contre le mur mitoyen étant donné que son terrain jouxte celui de la demanderesse;*
  - *Bien que cette demande modificative, qui par ailleurs n'est pas fondée sur la bonne base légale, a manifestement pour objectif de répondre d'une certaine manière aux moyens invoqués dans le cadre de la procédure en suspension et en annulation contre le permis d'urbanisme initial suspendu par arrêt du Conseil d'Etat du 21 décembre 2018, peu de griefs se voient traités par les modifications;*
  - *Tout d'abord, au vu de la configuration des lieux et des caractéristiques envisagées du projet, même revu à la baisse, elle et le bon aménagement des lieux sont directement affectés par le projet urbanistique porté par la demanderesse. Il est incompréhensible qu'une autorité administrative puisse marquer son accord sur la réalisation d'une construction de plus au cœur du Carré Stevens qui dénaturera une fois de plus le site. Rappelons que ces carrés sont des groupes de petites habitations ouvrières édifiées dans la deuxième moitié du XIXème siècle et qui, situées en retrait des chaussées, sont accessibles par une unique ruelle étroite;*
  - *Dans un habitat aussi rapproché et la configuration si particulière des carrés, ce projet ne peut trouver sa place qu'au détriment d'un cadre de vie individuel et commun dont jusqu'à présent, chacun appréciait l'aspect calme, aéré, et respectueux de l'intimité d'autrui indispensable, en raison de l'habitat particulièrement serré;*
  - *Ce projet modifiera aussi de façon définitive et irrémédiable l'aspect du carré et son caractère unique;*
  - *Les modifications apportées dans la demande de permis modificative ne sont pas de caractère à altérer ces considérations;*
  - *En effet, ni la réduction de hauteur de toit, ni le bardage en bois, ni l'utilisation des tuiles, ni le retrait du poêle à bois ne répondent à ces considérations de bon aménagement du territoire en ce que le projet reste dérogatoire au PRAS et au RRU;*
  - *En ce qui concerne la dérogation à la prescription 0.6 du PRAS, l'on s'étonne de voir disparaître dans la demande modificative de permis le mur végétalisé alors que, comme l'indiquait l'auditorat du Conseil d'Etat dans son Rapport du 18 octobre 2018 dans le cadre de la procédure en suspension initiée par Madame DEBOGNIE à l'encontre du même projet, « les qualités végétales du projet sont un élément essentiel de la motivation compte-tenu que la prescription précitée [0.6 du PRAS] prévoit qu'il y a lieu notamment à améliorer les qualités végétales et que le projet s'implante sur un espace qui est actuellement occupé par de la végétation ». En outre, l'on peut sérieusement douter du maintien de cette haie au vu de la note explicative qui prévoit le « remplacement de la haie de lilas par un mur recouvert d'un bardage bois élégant d'une hauteur nettement inférieure à la haie »;*
  - *En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, les règles en vigueur n'autorisent pas à cet endroit une construction d'une telle hauteur. Ce ne sont pas les modifications apportées au projet qui modifient ce constat : que le mur soit de 2m84 ou 2m22 côté venelle importe peu au vu de sa proximité avec les habitations et de la configuration des lieux au sein du carré;*
  - *En outre, elle attire l'attention sur le fait que le seul arbre du Carré Stevens, qui se trouve dans son jardin, va être impacté par la construction et risque de ne pas y survivre. En effet, ses racines seront certainement touchées par les fondations de la construction qui - si elle est autorisée - sera construite;*
  - *Une contradiction appert entre la note explicative et les plans déposés puisque, sur les plans, il n'est pas question de creuser le sol du nouvel espace d'habitation contrairement à ce qui est indiqué dans la note. Si la demanderesse du permis n'envisage pas de creuser le sol de la nouvelle habitation, celle-ci sera surélevée de 0,85m par rapport à la ruelle;*
  - *On s'interroge également sur l'affectation du bâtiment projeté qui, s'il est décrit comme destiné à un bureau, comporte une toilette et semble-t-il un point d'eau. On peut s'interroger sur le fait que cette*



*annexe porte en réalité sur la création d'un nouveau logement avec les nuisances qui en résulteraient pour elle du fait d'une telle utilisation permanente, usage d'habitation d'un bâtiment implanté à 1 m. 75 de sa propriété, le nouveau bâtiment comportant également une fenêtre donnant des vues directes sur sa maison. Plusieurs personnes du quartier ayant eu la confirmation de la volonté du bénéficiaire du permis d'affecter cette annexe à usage de logement pour sa fille;*

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

03/05/2019 : dépôt de la demande;

21/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2019 au 12/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté dans l'attente du dépôt d'une coupe transversale reprenant les niveaux des habitations 35-37 Carré Pauwels, la venelle, le projet et les constructions suivantes du Carré Stevens;

02/07/2019 : dépôt des documents complémentaires;

03/07/2019 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, structuré par la chaussée d'Alseberg, est un quartier dense, caractérisé par une mixité de fonctions, dont principalement des commerces et des logements parmi lesquels des maisons urbanisées dans la typologie des "carrés uclois" constitués de petites venelles donnant accès à des maisons de faibles emprise et gabarit, dont les jardins ne sont pas toujours attenants à une des façades;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est parcourue par la ligne de tram 51 de la STIB et la limite communale entre Uccle et Forest traverse, dans un tracé irrégulier, quelques ilots à l'Ouest de celle-ci. C'est le cas de l'îlot dans lequel se situe la demande;
- Au sein du grand îlot caractéristique du quartier, le fond de jardin sis au Carré Stevens, 6, sur lequel porte la demande se caractérise plus particulièrement comme suit :
  - Il fait partie d'un ensemble de constructions basses en mitoyenneté d'un complexe de boxes de garages de gabarit R+Toit plat implantés au périmètre d'une grande parcelle sise en intérieur d'îlot, avec accès par la rue Emile Regard;
  - Ces constructions basses font face à 5 volumes mitoyens :
    - au plan de 2 travées de profondeur, avec la particularité que le mur de refend sert de séparation mitoyenne, chaque logement disposant dès lors d'une seule surface par niveau;
    - de gabarit R+1+T affectés au logement;
    - implantés avec le faîtage dans l'axe Nord-Sud, ce qui a pour effet :
      - qu'une des façades du groupement (logements sis au n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5) est orientée à l'Est et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements (servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons. Ces jardins présentant une profondeur variable de ± 15 mètres à plus de 20 mètres pour certains et comportant des remises aux emprises et volumétries variées, mais limitées au regard des surfaces de jardins proprement dites;
      - que l'autre des façades du groupement (logements sis au n°6, n°7, n°8, n°9 et n°10) est orientée à l'Ouest et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements (servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons. Ces jardins présentant une profondeur variable de ± 10 mètres à ± 17 mètres pour certains et comportant, pour la plupart, des remises de profondeurs plus importantes au regard des surfaces des jardins proprement dites. Le bien faisant l'objet de la demande est la dernière maison de la rangée et est le seul ne comptant pas de construction secondaire de fond;
- Le bâti environnant, notamment du côté des n°s 1 à 37, Carré Stevens, est constitué de volumes de maisons traditionnelles implantées en contrebas du terrain faisant l'objet de la demande, complétés pour la grande majorité d'annexes. Ces dernières sont accolées aux volumes principaux et en mitoyenneté avec la venelle, ce qui génère parfois des ouvertures directes vers ce passage mais devant respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues directes, ce qui n'est pas toujours respecté. Il est à noter que les maisons visées plus haut présentent une belle cohérence et un caractère patrimonial représentatif du Carré en ce qui concerne leurs façades avant. Les volumes arrières présentent, quant à eux, peu de qualités esthétiques et rendent la lecture architecturale de ce versant relativement décousue;

- La limite séparative entre le jardin faisant l'objet de la demande et la venelle de passage est actuellement matérialisée par une haie de lilas. Le terrain est situé en amont de 80 cm par rapport au niveau de la venelle, laquelle présente une largeur de 2 mètres à cet endroit;
- La parcelle faisant l'objet de la demande contient le développement de la venelle côté Sud;

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

- La construction d'un volume d'espaces habitables (à usage de salon et locaux accessoires) liés à la maison principale, en fond de parcelle, et en mitoyenneté avec la construction voisine (liée à la maison n°7), ainsi qu'en mitoyenneté avec l'ensemble des boxes de garages arrières et avec la venelle;
- Le réaménagement paysager du jardin de la parcelle, situé au-delà de la venelle du Carré Stevens;

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

- Le projet propose une construction de faible superficie au regard des spécificités des lieux et du solde non bâti de la parcelle;
- Le projet s'inscrit dans la continuité du bâti des constructions secondaires, implantées en amont;

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

- en matière de programme :
  - la construction projetée propose un programme de ± 25 m<sup>2</sup> abritant 1 salon, 1 coin bureau, et un WC et espace de rangement attenants;
  - l'accès s'effectue par le jardin de la parcelle;
  - outre les carrés, leurs servitudes de passage, les logements et leurs jardins, l'intérieur d'ilot comporte une mixité de fonctions, ce qui peut dès lors justifier l'objet de la demande;
  - l'éclairage et l'ouverture de vues s'inscrivent au droit de la façade faisant face à la maison principale de la demanderesse;
  - la localisation de cet espace de vie, dépendant de l'habitation principale attenante des logements du carré en vis-à-vis, n'est pas de nature à engendrer une promiscuité à l'encontre des maisons voisines;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'implante dans la continuité de la construction mitoyenne (annexe, abri) située au Nord, et au droit d'une baie de fenêtre dont l'existence légale est contestée par le PV d'infraction n° U 2017/17 du 17/08/2017 portant sur le bien sis au n° 7 Carré Stevens;
  - la partie du projet la plus proche de la servitude d'accès aux maisons en contrebas (2 mètres de largeur) est proposée sous forme d'un volume de gabarit R+Toiture à très faible pente vers cette venelle. Le bâti est situé à près de 13 mètres de la façade des logements situés aux n°s 6 à 10, Carré Stevens bénéficiant de l'éclairage de l'ensoleillement Ouest;
  - ce faisant, en proposant un volume sur la totalité de la largeur de la parcelle, le projet interpose, dans les vues des maisons qui lui font face au Sud, un volume peu élevé au même titre que ce que représente le pignon des n° 1 et n° 6 vis-à-vis des maisons n°s 27 à 19 à l'Est;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande laisse une belle surface de jardin de pleine terre, lequel est aménagé de manière paysagère;
  - le projet propose des façades couvertes de bardage en bois des côtés Est et Sud du Carré afin de pouvoir s'intégrer au micro-cadre bâti, mais davantage paysager, et afin de pouvoir répondre aux particularités des lieux en ce qui concerne les faisabilités de chantier (parois de structure en bois). La toiture est, quant à elle, prévue couverte de tuiles;
  - le projet contribuera à l'élargissement effectif du passage en partie Sud du Carré, de par la suppression de la haie arbustive et par la mise en œuvre d'un mur couvert par un bardage en bois. Le projet limite également le développement en hauteur de l'écran végétal existant subsistant (pour le solde non bâti), au profit des habitations voisines situées en contrebas;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - vu la situation en intérieur d'ilot (± 80 mètres de cheminement piéton de faible largeur), le logement sur lequel porte la demande n'est pas accessible aux véhicules;
  - la chaussée d'Alseberg est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB;

- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - la demande propose la mise en place d'une citerne d'eau de pluie hors sol (0,50 m<sup>3</sup>), ce qui rencontre les objectifs du RCU en matière de gestion des eaux, bien que la superficie imperméabilisée soit inférieure à 30m<sup>2</sup>;
- en matière de respect des aspects patrimoniaux du bien, de la parcelle et de l'environnement bâti :
  - le projet s'inscrit, de par son implantation, son gabarit, et ses matériaux, à la typologie des habitations et annexes voisines;
  - le projet s'inscrit également dans l'évolution mesurée de l'habitat environnant de ces Carrés;
- quant à la modification du projet compte tenu de la situation existante de droit du PU 16-43400-2017 :
  - la hauteur du bâtiment est réduite de 71,50 cm par rapport à la hauteur initialement autorisée pour le mur le long de la servitude (venelle) en contrebas, de par la mise en œuvre d'une toiture à simple versant vers la venelle et en abaissant le niveau du terrain afin de pouvoir aménager un vide ventilé améliorant les performances énergétiques de l'ensemble et prévoir une hauteur moyenne sous plafond de 230 centimètres;
  - les façades de la nouvelle construction sont prévues en bardage de bois;
  - le poêle à bois est supprimé;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été complétée à la demande de la Commission de concertation par le dépôt de documents modifiés en date du 02/07/2019 :**

Que les documents complémentaires font apparaître que :

- Il y a lieu de remettre la demande dans son contexte :
  - Le projet de construction d'un petit volume dans le fond du jardin le long de deux murs mitoyens existants a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par la Commune en mai 2018;
  - Le permis a été annulé par le Conseil d'Etat suite à 3 recours dont un seul a été retenu par le Conseil d'Etat (la propriétaire du n°35 Carré Pauwels). Les 3 moyens évoqués par le Conseil d'Etat sont les suivants :
    - effet d'écrasement possible et perte de luminosité même si la maison n°35 est implantée au Nord de la parcelle de la demande;
    - aspect disgracieux des nouveaux murs proposés (à la place du lilas) le temps que les plantes poussent;
    - manque de motivation de la Commune et de la Région sur la réclamation liée à la mise en place d'un poêle à bois qui pourrait porter préjudices aux voisins;
  - Une demande de permis modificatif a été introduite afin de répondre au mieux à ces objections;
- Il y a lieu également de préciser les limites de parcelles de la propriété de la demanderesse du permis - Carré Stevens n°6. En effet, la venelle piétonne fait partie de sa propriété. Les limites cadastrales peuvent en attester. A ce titre, il est également intéressant de constater que la fenêtre de l'annexe arrière de la propriété n°35 Carré Pauwels constitue une infraction par rapport aux dispositions du Code civil en matière de vues directes, en ce qu'elle est implantée à 1,50m de la limite de propriété et que celle-ci devrait être opacifiée - et que par conséquent aucune vue sur les lilas n'est en réalité possible légalement;
- Il y a lieu de préciser également que le dernier permis autorisé date de 1959 (PU n°16-20674-1959) pour la construction d'un WC dans la cour et il apparaît donc clairement que toute l'extension du bien sis au n° 35 carré Pauwels n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable et peut être considérée en infraction urbanistique. Il en va de même pour la mise en place de l'extracteur d'air-conditionné - dont l'esthétique au sein d'un cadre pour lequel les membres de la Commission estiment qu'il y a lieu de préserver est en totale incohérence;
- Les photos datant de la construction des boxes de garages (rue Emile Regard) attestent que en 1972, il y avait un muret le long de la mitoyenneté avec la venelle, et qu'aucune vue ne donnait sur le Carré Stevens;
- Il y a lieu de préciser également l'état général peu entretenu des façades arrières des maisons n°35 et 37 du Carré Pauwels et qui présentent des descentes d'eau de pluie non raccordées au réseau d'égout (qui est pourtant existant) et qui s'écoule le long de la servitude (mettant souvent en danger les passants lorsqu'il gèle en hiver);
- Les coupes demandées par la Commission de concertation permettent de visualiser que :

- la demande ne porte aucun préjudice d'ensoleillement aux propriétés du Carré Pauwels de par la hauteur du volume annexe secondaire proposé et de par l'orientation de celui-ci;
- la fenêtre arrière du n°35 (rez) devrait être opacifiée puisque non conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues directes (recul de 1,50m au lieu de 190 cm requis);
- la fenêtre arrière du n°37 fait face à un mur de clôture le long de la mitoyenneté ne permettant pas de voir dans la venelle, ni de percevoir une haie qui serait coupée à hauteur réglementaire;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
  - Les carrés constituent une typologie d'implantation particulière composée d'ensembles de petits volumes de maisons sur parcellaire étroit et de zones de jardins parfois séparées des habitations proprement dites par les servitudes qui les desservent;
  - Le projet propose une typologie plus contemporaine dans le paysage de cet intérieur d'ilot, par un volume s'apparentant au bâti secondaire inscrit cependant dans la trame parcellaire caractéristique de cette partie de l'intérieur d'ilot;
  - Les façades proposent un traitement pérenne et intégré, et l'aménagement du jardin est intégré au cadre. Outre la servitude de passage entre la maison principale et le jardin, le solde non bâti de la parcelle est aménagé de pleine terre et est généreusement verdurisé. Toutefois, en vue de s'intégrer davantage, il y a lieu de prévoir une toiture verdurisée pour la nouvelle construction;
  - L'analyse de l'ensemble des constructions des carrés Pauwels et Stevens révèle que les volumes de gabarit rez-de-chaussée, situés en second rang, sont implantés en mitoyenneté périphérique de l'aire que couvrent les carrés;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) :
  - Le projet propose une construction en fond de parcelle, dont le développement de façade est limité depuis les axes d'accès, de sorte à préserver le volume de la construction existante tout en permettant le déploiement d'espaces d'habitation et de conserver un espace de jardin d'un seul tenant;
  - Le projet s'implante le long de la servitude de passage et aux abords des maisons situées en contrebas. Cette option altère la lecture des aménagements paysagers ponctuant les ensembles bâtis et opérant des respirations verdurisées au cœur de cet ilot. Il y a lieu d'inscrire la construction en retrait de 120 cm par rapport à la venelle de sorte à pouvoir y planter et entretenir une haie vive, mais également de sorte à limiter son impact envers les maisons voisines (Carré Pauwels) du moins à partir de leur étage, le rez étant sensé être abrité de ce passage par un mur (lequel a été abattu par endroit sans autorisation préalable). Ce mur latéral pourrait également bénéficier d'ouvertures vitrées;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - La demande s'inscrit dans la continuité du bâti en second rang des constructions annexes des maisons principales sises aux n°s 6 à 10 du Carré Stevens. Elle s'adosse à un ensemble de boxes de garages accessibles depuis la rue Emile Regard. Les maisons sises aux n°s 1 à 37 du Carré Stevens ont fait l'objet d'extensions vers la venelle piétonne, ce qui génère de fait une promiscuité qui ne sera pas accentuée par le projet au regard des spécificités des lieux et, plus particulièrement, de la présence de l'ensemble des boxes de garages (et le développement de sa façade latérale dans les perspectives tant de la venelle que des habitations sises en contrebas) et du pignon formé par les maisons jumelées n° 1 et n° 6 du Carré Stevens;
  - La demande propose une façade couverte d'un bardage de bois du côté Sud du Carré Stevens de sorte à s'inscrire dans la continuité des aménagements paysagers de cet intérieur d'ilot. Les vues vers ce front bâti sont limitées vu leurs distances respectives importantes;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - La demande ne déroge pas par le volume de la rehausse aligné par rapport à la construction mitoyenne. Cette dérogation est dès lors sans objet;

- La hauteur du gabarit par rapport à la venelle ne constitue pas une dérogation à cet aspect du RRU;

**Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU requérant l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué, le projet a suscité les observations suivantes :**

- Le projet présente, par endroits, une hauteur libre de 230 centimètres, ce qui est inférieur aux 250 centimètres requis. Vu l'implantation du projet, son gabarit, son apport d'éclairage naturel et sa finalité d'espace secondaire lié à l'habitation principale, la dérogation peut s'envisager;

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

- prévoir une toiture verdurisée pour la nouvelle construction;
- inscrire la construction en retrait de 120 centimètres par rapport à la venelle de sorte à pouvoir y planter et entretenir une haie vive;
- faire figurer l'implantation et les caractéristiques des arbres à haute tige présents sur la parcelle et dans l'environnement immédiat de la nouvelle construction et présenter les dispositions techniques destinées à ne pas porter atteinte à leur système racinaire;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction secondaire peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au micro-cadre des Carrés Stevens et Pauwels;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur l'alignement de la venelle sera limité;

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

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

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

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