

Séance du 17 juin 2020 / Zitting van 17 juni 2020

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

**COVID-19 (REPROGRAMMATION DE LA CC DU 18/03/2020)  
COVID-19 (HERPROGRAMMERING VAN DE OC VAN 18/03/2020)**

**NOUVELLE PROCEDURE**

- 1) 056/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.089-2019  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1366  
Demandeur : Monsieur Dimitri FACHE  
(La rénovation d'une maison uni-familiale)
- 2) 052/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.982-2019  
Situation : Rue du Ham 96  
Demandeur : Monsieur Eric DAUBRESSE  
(Transformer et étendre une maison uni-familiale et mettre en conformité l'aménagement d'un espace de stationnement en zone de recul)
- 3) 055/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.082-2019  
Situation : Rue Zandbeek 65  
Demandeur : Madame Sylviane PODLUBNAI  
(La transformation d'une maison uni-familiale)
- 4) 051/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.904-2019  
Situation : Rue du Melkriek (à gauche du n°116) (Lot n°5 du PdL n°531)  
Demandeur : M. et Mme Mohamed GHAYATI et Dorothée WEIS  
(Construire une maison uni-familiale)
- 5) 059/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.526-2019 (art.126/1)  
Situation : Avenue René Gobert 52  
Demandeur : M. et Mme David et Laurence CAUDRON-POULIART  
(Transformer, agrandir et rénover une maison uni-familiale de 6 chambres et abattre un arbre)
- 6) 061/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.138-2020 (art.177)  
Situation : Rue de Stalle 84  
Demandeur : L'Ecole Active Stalle - Monsieur Cédric PINCHART  
(PERMIS ECOLE 16/PFD/1715506 : Réhabiliter un logement existant à front de rue et transformer 2 ateliers situés en arrière d'îlot en 2 salles de classe, 2 sanitaires et un local de rangement ainsi qu'une nouvelle cage d'escalier connectée au bâtiment existant de l'école active de Stalle)
- 7) 057/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.000-2019  
Situation : Avenue des Aubépinés 66  
Demandeur : Monsieur Patrick SAILLEZ  
(Mettre en conformité l'agrandissement d'un abri jardin)
- 8) 053/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.963-2019  
Situation : Avenue Latérale 73  
Demandeur : M. et Mme Laurent FRETILLIERE et Nada SIROTIC  
(Etendre et rénover une maison uni-familiale existante et créer deux lucarnes en façade avant et en façade arrière)

- Fin de séance/Einde zitting

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

### Commission de concertation

séance du 18/03/2020

objet n°1

**Dossier 16-45089-2019 - Enquête n° 056/19**

**Demandeur : Monsieur Dimitri Fache**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1366**

**Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale**

### **AVIS**

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45089-2019 introduite, en date du 24/12/2019, par Monsieur Dimitri Fache;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à la rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1366;

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

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 §1 qui prescrit "*du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée .. au front de bâtisse*", en ce que l'enduit sur isolant déborde sur la zone de recul,
  - non-respect de l'article n°6 Toiture qui prescrit "*la toiture ne peut dépasser la hauteur de la toiture la plus haut*", en ce que la toiture de l'extension dépasse en partie la hauteur des deux toitures mitoyennes,
  - non-respect de l'article n°6 §2 qui prescrit "*le profil de la toiture peut être dépassé de maximum 2 mètres pour permettre la construction d'une lucarne*", en ce que cette hauteur est légèrement dépassée,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02 au 06/03/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation,

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

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

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

24/12/2019 : dépôt de la demande;

05/02/2020 : accusé de réception de dossier complet;

21/02/2020 au 06/03/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/03/2020 : report de la séance publique de la Commission de concertation en raison de la pandémie COVID-19;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé à la limite du territoire régional;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB;
- Les caractéristiques du bâti sont principalement définies par des baies horizontales et des divisions de châssis verticales;
- La maison n°1366 sur laquelle porte la demande est située dans un groupe de maisons de gabarit similaire, implanté en recul de l'alignement;
- En façade arrière, les maisons sont également similaires, présentant des toitures en tuile et des annexes accolées 2 par 2;
- La façade est en briques et les châssis en bois de teinte naturelle;

- La maison bénéficie d'un garage ; les locaux de vie sont situés au rez-de-jardin, un niveau plus haut que le niveau de la chaussée ; deux chambres, une salle de bain et un bureau sont aménagées au 2<sup>ème</sup> étage;
- Elle est composée sur plan de 2 pièces en enfilade, la travée de gauche est un peu plus profonde;
- Le couvert végétal : la zone de recul est bordée de part et d'autre par une bande de plantation. Les jardins sont séparés par des haies;
- Le relief : le jardin monte vers le fond de la parcelle, le jardin est orienté à l'Est;

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

- L'isolation de la façade avant par des panneaux de liège apparent;
- La modification de la porte d'entrée et la porte de garage par une double porte vitrée coulissante et la modification des ouvrants des châssis des étages;
- La pose de châssis coulissants;
- L'extension du rez-de-jardin sur la profondeur de la maison de droite;
- L'aménagement du grenier et la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture;

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

- Le maintien d'une maison unifamiliale,
- Les combles sont aménagés en salle de jeux, éclairés par une large lucarne en façade arrière,
- Le projet modifie l'aspect esthétique de la maison tant en façade avant qu'en façade arrière d'une maison faisant partie d'un ensemble cohérent,

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

- en matière de programme :
  - le garage est maintenu mais la porte est remplacée par une porte vitrée coulissante laissant un passage de 2 mètres, ce qui est trop étroit pour permettre d'y faire entrer une voiture confortablement pour les manœuvres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension en façade arrière sur deux niveaux s'aligne à la maison de droite et dépasse celle de gauche de +/- 1 mètre,
  - cette extension fait perdre la notion d'ensemble du groupe de maisons, mais permet de passer d'une profondeur de 7.50 à 10.30 mètres, ce qui est une profondeur habituelle pour une habitation, et apporte de la qualité au logement et ne porte peu d'atteinte au bâti voisin,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul comprend des bandes végétalisées le long des limites mitoyennes, entre les accès et sous le passage carrossable;
  - les jardins orientés à l'Est sont plantés et sont contigus, en fond de parcelle, au cimetière de Saint-Gilles,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage est peu utilisable, le passage étant réduit à deux mètres par le système de porte coulissante,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la modification des portes d'entrée en façade avant par un langage de porte vitrée de séjour pose question. L'identité de la maison est perturbée,
  - en supprimant les divisions verticales des châssis, la typologie du bâti environnant n'est pas respectée,
  - le parement de façade en brique est remplacé par des panneaux de liège apparents, ce qui permet de conserver une teinte similaire,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande déroge à :

- l'art.6 §2 du titre I du RRU (toiture - lucarnes), le profil dépassant la hauteur de 2 mètres. La lucarne est localisée sur un côté de la façade ce qui permet de limiter l'impact sur la maison voisine;
- l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) : l'extension du 2<sup>ème</sup> étage déroge à la hauteur en dépassant le profil des deux maisons mitoyennes. Cette dérogation n'est pas importante et permet d'apporter de la qualité au logement et à apporter une façade cohérente en volume et en esthétique;
- l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) : l'isolation de la façade avant par des panneaux de liège apparent déroge légèrement à l'implantation en empiétant sur la zone de recul, cette dérogation étant mineure,

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

- couvrir la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée par une toiture verte extensive,
- maintenir la typologie des châssis des étages en façade avant en proposant des divisions verticales,
- diviser en 3 parties le châssis du rez-de-chaussée pour élargir l'accès au garage,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu;
- d'être accessoires en ce que l'accessibilité au garage doit être plus réaliste;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie de l'ensemble doit être davantage respectée;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime 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 17/06/2020**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44982-2019 - Enquête n° 052/20**

**Demandeur : Monsieur Eric Daubresse**

**Situation : Rue du Ham, 96**

**Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale, et mettre en conformité l'aménagement d'un espace de stationnement en zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44982-2019 introduite en date du 31/10/2019 par Monsieur Eric Daubresse ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale, et à mettre en conformité l'aménagement d'un espace de stationnement en zone de recul sur le bien sis rue du Ham, 96 ;

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° 57 - QUARTIER ST-JOB-HAM - AR du 21/02/1989 et y déroge ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - art. III.1.1 : implantation
  - art. III.2.2 : aménagement de la zone de recul
  - art. IV.2.2.A.1.4 : pente de toiture de l'annexe
  - art. IV.4.2 : matériaux de châssis
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n° 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - non-respect de l'article n° 6 du Titre I du RRU – hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;
  - non-respect de l'article n° 11 du Titre I du RRU – aménagement de la zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2020 au 06/03/2020 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

31/10/2019 : dépôt de la demande;

06/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/12/2019: réception des compléments;

13/12/2019 +1j (28/01/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

24/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/02/2020 au 06/03/2020: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/03/2020 : annulation de la séance publique de la Commission de concertation en raison du début du confinement relatif à la pandémie COVID-19;

17/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation ;

Avis favorable unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol – règlement régional d'urbanisme – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT ;

## **MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué d'un ensemble de petites maisons construites durant la même période (1928) en ordre fermé et implantées en recul, de gabarit R+1+TM, avec une lucarne en recul sur le brisis,
- Cet ensemble de constructions est très homogène par les gabarits (permis d'urbanisme 16-4294-1928 pour 11 maisons),
- En façade arrière, des avancées sur 2 niveaux présentent des façades pignons dont certaines ont été modernisées,
- Plusieurs maisons ont été étendues vers le jardin ;
- Dans ce quartier, la rue est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB, le stationnement y est autorisé le long de certains tronçons,
- La maison n°96 sur laquelle porte la demande comprend une véranda sur la largeur de la parcelle, à l'instar de la maison voisine de droite (n° 98) ;
- Les jardins sont séparés par des haies ;
- La maison voisine de gauche (n°94) a été rénovée et étendue avec une annexe à toiture plate (permis d'urbanisme 16-43810-1017), ce qui a généré la mise en œuvre d'un mur mitoyen en attente en partie supérieure de l'extension existante du bien faisant l'objet de la demande ;

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

- Transformer et étendre la maison en façade arrière ;
- Modifier la volumétrie de la salle de bain en façade arrière afin de supprimer le petit pignon au profit d'une toiture plate ;
- Réaménager le grenier ;
- Remplacer des châssis en PVC par des menuiseries en aluminium de ton gris anthracite ;
- Mettre en peinture la façade (ton gris ciment) ;
- Mettre en conformité un espace de stationnement en zone de recul ;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale, et répond aux objectifs poursuivis par le développement du même ordre opéré aux maisons voisines de cette rive d'ilot ;
- Le projet conserve un aménagement peu qualitatif de la zone de recul ;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale, et favorise les accès et vues vers le jardin paysager ;
  - le rez-de-chaussée est réaménagé dans un esprit d'ouverture maximale des espaces sur la largeur de la parcelle,
  - une terrasse est aménagée sur la toiture plate, inscrite entre l'annexe de l'étage et le mur mitoyen,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la superficie du bâti n'est pas modifiée,
  - le mur mitoyen de droite est légèrement rehaussé pour exécuter la toiture plate,
  - la hauteur de la toiture plate s'adapte à celle de la maison de gauche récemment transformée,
  - le pignon triangulaire en façade arrière est transformé et couvert par une toiture plate, à l'instar des transformations opérées à la maison n° 92, et ce afin d'améliorer les performances spatiales de la salle-de-bain alors que la maison ne présente pas une superficie excessive ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne comprend pas de garage, et une aire de stationnement est conservée à l'avant au détriment des aménagements paysagers de la zone de recul ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la façade arrière de l'annexe est proposée en enduit de teinte gris ciment à l'instar de l'aspect de la maison de gauche, récemment rénovée,
  - la façade avant sera également repeinte d'un ton gris ciment, pour lequel il faudra assurer une nuance de teinte relativement claire ;
  - les châssis seront remplacés par des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite, ce qui ne s'intègre pas à cet ensemble bâti cohérent pour lequel les menuiseries sont de teinte blanche ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - Le projet prévoit la démolition et la reconstruction de l'extension du 1<sup>er</sup> étage en façade arrière.
  - La nouvelle construction, prévue couverte par une toiture plate, s'inscrit dans la nomenclature du développement des façades arrières de cet ensemble patrimonial cohérent, tout en apportant une typologie et une identité plus contemporaine à la maison faisant l'objet de la demande ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - L'aménagement de l'espace de stationnement ne répond pas aux objectifs de cette prescription régionale et nuit à la lisibilité et à la conservation d'une zone paysagère de transition entre le domaine public et le domaine privé ;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 126 § 11, 1<sup>o</sup> du COBAT (dérogations à un PPAS) :
  - art. III.1.1 : implantation :
    - l'annexe est prévue sur 2 niveaux, ce qui n'est pas proscrit par le prescrit du PPAS.
    - toutefois, ces dispositions se trouvent au niveau de plusieurs maisons voisines.
    - le projet s'inscrit donc en accord avec les options du développement urbanistique de l'ensemble cohérent de ces façades arrières ;
  - art. III.2.2 : aménagement de la zone de recul :
    - *« Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure. Afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur (non plantées en engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle et moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. »*
    - la zone de recul est entièrement minéralisée mis à part une haie séparant le stationnement de l'accès piéton à la maison ;
    - la zone particulière 1.2 du PPAS prévoit un emplacement de stationnement par logement soit intégré dans le volume de l'immeuble soit dans les zones d'annexes prévues au plan ;
    - la demande telle que présente ne rencontre pas cette prescription et ne tend pas vers son respect, ce qui ne peut se concevoir ;
  - art. IV.2.2.A.1.4 : pente de toiture de l'annexe :
    - le prescrit du PPAS prévoit des toitures en pentes ;
    - le projet propose des extensions couvertes de toitures plates, à l'instar des transformations opérées aux constructions voisines, minimisant ainsi leurs impacts volumétriques, prévoyant des aménagements paysagers pour ces toitures non accessibles, et conservant la lisibilité des volumes principaux originels ;
  - art. IV.4.2 : matériaux de châssis :
    - le projet propose des menuiseries en aluminium de teinte foncée ne s'intégrant pas au contexte bâti et ne répondant pas aux objectifs des prescriptions du PPAS ;
    - il y a lieu de garantir autant que possible la conservation de la cohérence de cet ensemble patrimonial en prévoyant des menuiseries en bois de teinte claire ;

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

- renoncer à l'aménagement de l'emplacement de stationnement en zone de recul, au profit d'un aménagement paysager pérenne et de pleine terre, et la mise en œuvre d'une haie d'alignement de faible hauteur ;
- prévoir des menuiseries extérieures en bois de teinte blanche se rapprochant autant que possible de la situation d'origine ;
- revoir les proportions du châssis principal de la façade avant en prévoyant une imposte dans l'alignement de la porte d'entrée ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet d'extension peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul paysagère sera restituée ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Les dérogations au RRU, article n°4 et 6, et dérogations au PPAS (implantation et pente de toiture) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/06/2020**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-45082-2019 - Enquête n° 55/20**  
**Demandeur : Madame Sylviane Podlubnai**  
**Situation : Rue Zandbeek 65**  
**Objet : La transformation d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45082-2019 introduite, en date du 20/12/2019, par Madame Sylviane Podlubnai ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à La transformation d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Zandbeek 65;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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, §1, 2° qui prescrit "*ne pas dépasser de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction la moins profonde*", en ce que la reconstruction de la véranda dépasse la profondeur de la maison voisine de droite de 4.05 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02 au 06/03/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la rehausse du mur mitoyen aggrave la perte de luminosité et d'ensoleillement de la cour du voisin et de son habitation (n°63). Il semble que le projet puisse se faire sans rehausse,*
- *la pose d'un isolant sur le mitoyen n'est pas envisageable car réduit l'espace de la cour. L'isolation doit se faire par l'intérieur,*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 17/06/2020;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

20/12/2019 : dépôt de la demande;

04/02/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

31/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

21/02/2020 au 06/03/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/03/2020 : annulation de la séance publique de la Commission de concertation - 1<sup>er</sup> jour de confinement lié à la pandémie COVID 19;

17/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation et présentation de la demande à l'avis de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre continu, ou groupé, implanté à l'alignement ou en recul;
- Dans ce quartier, la rue permet le stationnement en épis du côté pair;
- La maison n°65 sur laquelle porte la demande est composée sur plan de 2 pièces en enfilade; le rez-de-chaussée est augmenté de deux pièces supplémentaires dont une véranda (situation de fait);

la 3<sup>ème</sup> pièce en enfilade est divisée en deux, les perspectives vers le jardin s'en trouvent réduites, de même que l'éclairage naturel;

- Selon l'historique des photos aériennes (pas d'archives disponibles), en 1977, il existait des annexes accolées au mur mitoyen de gauche, en symétrie de la maison de gauche;
- En 1987, ces annexes ont été démolies (y compris pour la maison de gauche n°67) et une annexe sur la largeur de la parcelle couverte par une toiture plate a été construite, à la même profondeur que celle de la maison de droite;
- En 2004, une véranda apparaît, moins profonde que l'annexe de gauche et dépassant l'annexe de droite;
- Les maisons voisines ont le même gabarit principal (rue);
- La maison de droite (n°63) dispose d'une 3<sup>ème</sup> pièce en enfilade;
- La maison de gauche (n°67) est un peu plus profonde au rez-de-chaussée;
- Les jardins sont très profonds, orientés Nord-Ouest. Ils sont séparés par des haies;

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

- La démolition de la véranda,
- La reconstruction d'une nouvelle pièce couverte d'une toiture plate, entraînant la rehausse du mur mitoyen de droite,
- L'isolation par l'extérieur du mur mitoyen de droite,
- L'ouverture d'une baie entre les deux pièces précédente et ouverture de la baie vers la 4<sup>ème</sup> pièce,
- Des réaménagements intérieurs,

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

- La situation de droit est inconnue;
- La situation de fait présente un rez-de-chaussée profond de plus de 20 mètres, ce qui rend la 2<sup>ème</sup> pièce en enfilade très sombre;
- La reconstruction de la 4<sup>ème</sup> pièce engendre une dérogation et entraîne la rehausse du mur mitoyen de droite;

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

- en matière de programme :
  - le rez-de-chaussée est réservé aux espaces de vie, répartis sur les 4 pièces en enfilade et sur plus de 20 mètres de profondeur;
  - la pièce côté rue est destinée à des consultations (diététique);
  - la pièce centrale à la salle à manger et les deux pièces arrière à la cuisine et au salon sont largement ouvert sur le jardin;
  - 3 lanterneaux sont prévus dans la toiture plate de la 3<sup>ème</sup> pièce afin d'apporter de la lumière naturelle au centre du plan (salle à manger et cuisine);
  - le 1<sup>er</sup> étage comprend deux chambres et une salle de douche;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la 4<sup>ème</sup> pièce est reconstruite contre le mur mitoyen de gauche, un peu plus profond que la véranda et dépasse de 4,05 mètres la maison de droite, objet de la dérogation;
  - la toiture plate est un peu plus haute que les annexes de droite, entraînant la rehausse du mur mitoyen (+/- 55 cm);
  - la toiture plate des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> pièces ne présente pas de finition esthétique;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne dispose pas de garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la toiture plate des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> pièces ne présente pas de finition esthétique alors qu'elle est visible depuis les étages;
  - l'éclairage naturel est amélioré par la création de large baie intérieure entre les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> pièces et le placement de 3 lanterneaux ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête :

- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la reconstruction de la 4<sup>ème</sup> pièce est un peu plus profonde que la véranda, le dépassement vis-à-vis de la maison de droite est de 4,05 mètres;

- Vu l'importante profondeur globale du rez-de-chaussée et afin de réduire l'impact et la perte d'ensoleillement vis-à-vis de la maison de droite, il y a lieu de limiter le dépassement à 3 mètres;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) : la construction de la toiture plate entraîne une légère dérogation à la hauteur et dépasse les deux constructions voisines de +/- 55 cm, ce qui a un impact de perte d'ensoleillement sur la maison de droite;

Vu le manque d'accord entre parties quant à la pose de l'isolant par l'extérieur sur le mur mitoyen de droite;

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

- supprimer la dérogation à la profondeur de bâtisse en limitant le dépassement à 3 mètres vis-à-vis de la maison de droite,
- isoler le mur mitoyen par l'intérieur;
- proposer une finition esthétiques des toitures plates en toiture verte extensive;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que la profondeur globale doit être un peu réduite (1,05 mètre);
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la reconstruction est limitée à 3 mètres de dépassement par rapport à la maison de droite (n°63);

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

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/06/2020**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44904-2019 - Enquête n° 051/20**

**Demandeur : Monsieur et Madame Mohamed Ghayati et Dorothée Weis**

**Situation : Rue du Melkriek (à gauche du n°116) (Lot 5 du PdL 531)**

**Objet : construire une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44904-2019 introduite en date du 12/09/2019, par Monsieur et Madame Mohamed Ghayati & Dorothée Weiss ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale sur le lot 5 du PdL 531 sis rue du Melkriek, à gauche du n° 116 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°5 du permis de lotir (PL) n°531 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 11/02/2014 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°B4 en matière d'implantation pour la terrasse arrière du rez-de-chaussée ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU, en matière d'implantation d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2020 au 06/03/2020 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

12/09/2019 : dépôt de la demande;

18/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/12/2019: réception des compléments;

20/12/2019 +1j (04/02/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

31/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua ;

21/02/2020 au 06/03/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/03/2020 : annulation de la séance publique de la Commission de concertation en raison du début du confinement relatif à la pandémie COVID-19;

17/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation ;

Avis favorable unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir – règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT ;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 31/01/2020 et émis le 10/02/2020 ;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 31/10/2019 et émis le 03/04/2020 – sans conditions de modifications ;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi ouvert, formé à la fois de maisons unifamiliales et d'immeubles de logements ;
- Dans ce quartier, la rue de l'Etoile comporte des bâtiments mitoyens de gabarits hybrides et de bâtiments plus anciens ou à usage mixte ;
- La grande parcelle dite de la « Villa d'Este », qui a fait l'objet du lotissement n°531 était traversante depuis la rue de l'Etoile jusqu'à la rue du Melkriek, le long de laquelle le permis de lotir a déterminé les lots 3 à 6 ;
- La parcelle cadastrée Section G, n°246/F/8, sur laquelle porte la demande, constitue le lot n°5 du permis de lotir et est située le long de la limite mitoyenne gauche du permis de lotir ;
- Les lots voisins de gauche et de droite sont bâtis par des maisons unifamiliales (la maison de gauche présente un gabarit similaire à la demande tandis que la maison de droite présente un gabarit R + 2 + toiture à versants) ;
- Le permis de lotir prévoit, sur les lots 5 et 6, situés sur la gauche, un gabarit un peu plus important de R+2+ toiture plate, en regard avec l'immeuble implanté sur la parcelle à droite du permis de lotir, de gabarit R+3+étage en recul ;

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

- Construire une maison unifamiliale présentant un gabarit R + 2 + Toiture plate inscrite en retrait ;

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

- Le programme propose une maison unifamiliale de 250 m<sup>2</sup> avec garage privatif et bureau intégré au dernier étage, ce qui permet d'accueillir une famille nombreuse et un espace de travail dans le respect des objectifs de développement durable ;
- Le gabarit proposé est R+2+étage en recul couvert par une toiture plate ;
- Le jardin paysager se développe au Nord ;

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

- Le projet s'inscrit dans le prescrit du développement urbanistique de cette partie de la rue, ancienne grande parcelle traversante ;

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

- en matière de programme :
  - le projet de maison unifamiliale, dans son gabarit projeté, s'inscrit dans le tissu bâti environnant, se conforme au prescrit du permis de lotir et répond au bon aménagement des lieux, tout en effectuant la transition entre une volumétrie à toiture plate à gauche et une volumétrie à toiture à versants à droite ;
  - la distribution des espaces de la maison permet d'accueillir une famille nombreuse qui dispose du confort actuel et d'un séjour largement ouvert sur ce jardin de ville.
  - Les espaces de vie sont distribués au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet respecte le prescrit du permis de lotir, ce qui lui assure son insertion dans le bâti existant ;
  - le niveau de référence du projet est le seuil du lot 4, ce qui accorde les niveaux d'implantation, tel que décrit dans le permis de lotir ;
  - la façade arrière, exposée au Nord, est relativement fermée du fait des affectations de chambres et de bureau qu'elle abrite aux étages supérieurs. Ces espaces jouxtent des petites toitures plates qui resteront non accessibles, pour des raisons de promiscuité.
  - Il s'indique toutefois d'améliorer la répartition des pleins et des vides des façades avant et arrière, et d'harmoniser l'ensemble des ouvertures dans une composition plus hiérarchisée ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage et n'est pas très éloignée des transports en commun (ligne de tram 82/32 de la STIB à proximité directe (rue de l'Etoile), et proximité du carrefour Stalle-Neerstalle-Etoile (lignes de tram 4, 97 et ligne de bus 98 de la STIB, ainsi que les lignes de bus De Lijn) ;
  - la promenade verte passe à proximité immédiate du projet ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

- la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage participeront à une meilleure gestion des eaux dans ce quartier situé dans la vallée de la Senne et proche du cours du Geleytsbeek, et répond au bon aménagement des lieux ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), et à l'application de l'art. 126 § 11 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) :
  - Le niveau de la terrasse arrière du jardin s'inscrit dans le dénivelé des différents terrains mitoyens et y permet un accès direct depuis les espaces de vie ;
  - Le développement de cette terrasse est peu important ;
  - Il y a toutefois lieu de préciser la matérialité des dispositifs de séparation entre terrasses mitoyennes, mais également les jardins, afin de favoriser la continuité des aménagements paysagers contigus tout en assurant l'intimité de chaque habitation ;

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

- améliorer la répartition des pleins et des vides des façades avant et arrière, et harmoniser l'ensemble des ouvertures dans une composition plus hiérarchisée. L'expression des façades devant être rendue moins fonctionnelle et permettant une plus grande flexibilité des aménagements des espaces de vie (ouvertures plus généreuses pour le salon, alignement des linteaux et des baies, ...) ;
- Proposer une teinte de châssis plus nuancée et plus claire que la brique de façade ;
- préciser la matérialité des dispositifs de séparation entre terrasses mitoyennes (à l'exclusion de palissades), mais également les jardins, afin de favoriser la continuité des aménagements paysagers contigus tout en assurant l'intimité de chaque habitation ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction de la maison peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la composition des façades sera améliorée ;

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

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

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

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

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

La dérogation au RRU, article n°4, et la dérogation au Permis de Lotir, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/06/2020**  
**objet n°5**

**Dossier 16-44526-2019 - Enquête n° 059/20 – 126/1**

**Demandeur : Monsieur David Caudron et Madame Laurence Pouliart**

**Situation : Avenue René Gobert, 52**

**Objet : transformer, agrandir et rénover une maison unifamiliale de 6 chambres et abattre un arbre**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44526-2019 introduite le 01/03/2019 par Monsieur David Caudron et Madame Laurence Pouliart, modifiée en application de l'article 126/1 al.3 en date du 20/11/2019 (plans A et datés du 18/11/2019) et visant à transformer, à agrandir et à rénover une maison unifamiliale de 6 chambres ainsi qu'à abattre un arbre sur le bien sis avenue René Gobert, 52 ;

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

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité ont été 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°8 - zones de recul qui prescrit "*l'accès au garage ne pourra dépasser en largeur les entrées de garage et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone de recul*", en ce que la situation projetée aggrave une situation de fait d'imperméabilisation totale de la descente de garage sur une largeur supérieure à l'entrée du garage et que la superficie totale plantée est largement inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone de recul;
  - non-respect de l'article n°9 - zones de jardins qui prescrit "*les haies ont une hauteur maximale d'1,90m*", en ce que la haie prévue est de 2 mètres de hauteur;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont à nouveau 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 Règlement Régional d'Urbanisme:
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut*", en ce que la nouvelle annexe dépasse en hauteur l'annexe projetée au n°60, dont les travaux n'ont pas encore commencé;

Considérant que la demande dérogeait également aux articles 4 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2019 au 05/07/2019 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 04/09/2019;

Vu les résultats de la seconde enquête publique sur la demande modifiée qui s'est déroulée du 21/02/2020 au 06/03/2020 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation ;

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

01/03/2019 : dépôt de la demande;

17/04/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2019 au 05/07/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable et non unanime (abstention de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme) émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation(s) est requise en application de l'article 155§2 du CoBAT ;

05/11/2019 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins sur la demande initiale avant l'envoi du dossier au fonctionnaire délégué;

20/11/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

22/11/2019 : envoi du dossier initial au Fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation;

09/12/2019 : réception de la décision du fonctionnaire délégué de maintenir l'échéance ;

23/12/2019 : notification du Fonctionnaire délégué de sa décision favorable et conditionnelle portant sur les dérogations sollicitées figurant dans la demande initiale;

21/02/2020 au 06/03/2020 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

18/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19 et suppression de la séance de la Commission de concertation ;

17/06/2020 : seconde présentation de la demande à la Commission de concertation ;

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

○ l'avis du Service Vert émis le 22/05/2019, libellé comme suit :

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

**Arbres à haute-tige:**

Modalités:

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre de haute-tige, celui-ci étant référencé comme étant un if. Cependant le projet ne renseigne pas les dimensions du sujet qui apparaît volumineux sur les orthophotoplans.*
- *Le projet prévoit la conservation de trois arbres de haute-tige.*
- *Le projet ne renseigne pas sur les dimensions et les essences des arbres à conserver.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrits comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige.*
- *Le Service Vert impose dès lors la replantation d'un arbre de haute-tige de 18/20 cm de circonférence à la plantation.*
- *Cette replantation est à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*
- *Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*
- *Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
- ***Arbres haute tige:** Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 25/07/2019;

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

- Le bien sur lequel porte la demande s'inscrit dans un tissu urbain relativement hétéroclite sur certains aspects, mais présentant néanmoins une relative cohérence en matière de gabarits et de traitement des toitures;
- Dans le tronçon de l'avenue René Gobert dans lequel se situe la demande, entre l'avenue de la Floride au Sud et la rue du Framboisier au Nord, les parcelles sont longues et étroites;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est également longue et étroite mais comporte, dans le fond, un élargissement correspondant à la largeur de la parcelle contiguë du n°50;
- La maison n°52 sur laquelle porte la demande :
  - a été construite dans les années 60, suite à l'obtention du permis d'urbanisme n°16-25267-1968,
  - est implantée en recul de l'alignement et en mitoyenneté, dans un gabarit R+2 avec une toiture particulière apparentée à une toiture plate et un « faux comble Mansart »;
  - dispose, en façade arrière et au rez-de-chaussée, d'une terrasse surélevée, avec des vues directes vers la parcelle mitoyenne de droite (n°60). Cette situation n'est pas conforme au permis d'urbanisme 16-25267-1968, qui prévoyait un mur de séparation de 210 centimètres de haut

(mesure prise à partir du niveau fini de la terrasse) le long de la terrasse du côté droit (260 centimètres de profondeur);

- dispose actuellement d'un pare-vue vitré qui est posé au niveau de cette mitoyenneté;
- présente une zone de recul qui a été fortement imperméabilisée, alors qu'initialement la pente du garage prévoyait un aménagement de pleine terre dans lequel était seule prévue une imperméabilisation au droit du passage des roues de véhicule;
- présente une façade principale en briques de ton rouge-brun avec des encadrements de baies en pierre blanche;
- présente une entrée surmontée d'un fronton, dans une typologie de détail architectonique typique des années 60;
- est équipée d'un ensemble de châssis en bois qui a été conservé;
- Les plans de la situation existante de droit se présente comme suit :
  - au sous-sol :
    - ce niveau n'est accessible que par l'extérieur;
    - le garage donne accès à une buanderie;
    - la buanderie donne accès vers une chaufferie;
    - une cour basse est accessible via la buanderie et l'on peut rejoindre le niveau du jardin via quelques marches;
  - au rez-de-chaussée :
    - l'entrée se fait sur un hall comportant un escalier, un WC et le vestiaire;
    - ce hall mène d'une part vers la cuisine et d'autre part vers les espaces de vie, également accessibles depuis la cuisine;
    - les espaces de vie se répartissent en une salle-à-manger et un salon, et la salle-à-manger bénéficie d'un placard situé sous l'escalier;
    - une terrasse, accessible depuis le salon, mène au jardin via quelques marches d'escalier latérales ;
  - au 1<sup>er</sup> étage :
    - le palier donne accès à 3 chambres, à un WC, à une salle-de-bain et à un placard;
  - au 2<sup>ème</sup> étage :
    - le palier donne accès à une chambre, une réserve, un débarras, un placard et 2 greniers;
- La maison de droite (n°60) fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue d'une extension au rez-de-chaussée. Cette maison est due à l'architecte Michel Boelens dans les années 1960 et présente un typologie différente et plus contemporaine. Elle est plus basse, recouverte d'une toiture en pente et est sensiblement moins profonde;
- Sur la parcelle de gauche (n°50) est bâti un immeuble a appartements plus récent (années 90), plus haut et plus profond dans un gabarit R+3 avec toiture plate. Sa zone de recul a été totalement imperméabilisée dans le début des années 2000;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a proposé les actes et travaux suivants :**

- Le réaménagement complet de tous les niveaux avec modifications structurelles et non structurelles;
- Le réaménagement de la zone de recul avec la pose d'un béton désactivé de teinte beige correspondant à la surface de la rampe de descente vers le garage;
- La création d'un escalier intérieur vers le sous-sol;
- L'abattage d'un arbre (taxus) en fond de parcelle;
- La plantation d'une haie en fond de parcelle;
- L'agrandissement des deux lucarnes au niveau du registre du « faux comble Mansart », en façade avant;
- Le remplacement de toutes les menuiseries par des châssis en aluminium de ton noir, avec modification des divisions initiales ;
- La suppression des balustrades en ferronnerie au niveau des fenêtres en façade avant et la pose de balustrades en verre ;
- L'agrandissement de la baie en façade arrière au rez-de-chaussée et menant à la terrasse avec un châssis en aluminium de ton noir ;
- La modification des baies en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage, avec châssis en aluminium de ton noir ;
- Le remplacement de la porte d'entrée par une porte en acier de ton noir ;
- Le remplacement de la porte de garage par une porte de ton noir ;
- La modification de la terrasse surélevée et de l'escalier ;
- La suppression d'une cabane de jardins de 15 m<sup>2</sup> existante en situation de fait ;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :**

- Le programme prévoit la transformation complète d'une maison unifamiliale existante, avec abattage d'un taxus en fond de parcelle;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - au sous-sol :
    - Le garage est destiné au stationnement d'une voiture, comporte des emplacements de stockage pour vélos, et donne sur un dégagement desservant une cave et une buanderie;
    - La chaufferie reste accessible depuis la buanderie;
    - Un escalier est aménagé et permet de rejoindre le salon situé au rez-de-chaussée;
  - au rez-de-chaussée :
    - L'entrée donne sur un hall avec WC, vestiaire et escalier;
    - Ce hall donne deux accès vers la cuisine via des portes coulissantes et via une double porte vers les espaces de vie, composés d'une salle-à-manger et d'un salon;
    - Le placard existant et précité est maintenu ;
    - La cuisine est prolongée vers la salle-à-manger et les espaces sont fortement ouverts les uns vers les autres ;
    - Pour rappel, l'escalier projeté permet de rejoindre directement le sous-sol;
    - La terrasse est accessible via l'espace de séjour ;
  - au 1<sup>er</sup> étage :
    - Le palier dessert 3 chambres, un WC et une salle-de-bain;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - Le palier dessert 3 chambres, un débarras et une salle-de-bain;

**Considérant que la demande initiale a suscité les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - l'immeuble conserve son programme de maison unifamiliale;
  - les réaménagements tels que prévu améliorent significativement l'habitabilité de la maison, et présente de légères dérogations au Titre II, au niveau des deux chambres créées au 2<sup>ème</sup> étage, à la place des deux greniers;
  - les espaces sont communicants, les couloirs sont réduits à leur plus strict minimum;
- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 4 - hauteur du plafond dans les locaux habitables :
    - Les deux nouvelles chambres créées en lieu et place des greniers existants au 2<sup>ème</sup> étage ne peuvent être considérées comme étant situées au niveau des combles, au regard de la coupe. Il y a lieu de considérer cet étage comme un étage répondant aux normes de hauteur sous-plafond à 2,50 mètres pour les locaux habitables ;
    - Dès lors, ces deux chambres sont dérogatoires quant à la hauteur libre sous le plafond (2,40 mètres), et l'autre chambre est existante en situation de droit ;
    - D'une part, la hauteur de 2,40 mètres peut être considérée comme une dérogation minime, et ces deux espaces de greniers, peuvent être utilisés en chambres, notamment au regard de l'espace disponible de rangement au sous-sol,
    - Cette dérogation peut en conséquence être envisagée ;
  - article 10 - surfaces nettes éclairantes :
    - Bien que la demande porte également sur l'agrandissement des deux baies en façade avant au 2<sup>ème</sup> étage, la surface nette éclairante pour l'utilisation de ces espaces de greniers en chambres ne répond pas aux normes (2 m<sup>2</sup> au lieu de plus de 3 m<sup>2</sup> pour les deux chambres);
    - Cependant, le respect de la réglementation en vigueur concernant les lucarnes (article 1.5 du plan particulier d'affectation du sol - 1,50 mètre maximum par lucarne...), en empêche l'agrandissement ;
    - En effet chacune des deux lucarnes a une largeur de 2,24 mètres, respectant de ce fait la largeur maximale des 2/3 du développé de façade (norme du règlement régional d'urbanisme);
    - Considérant la composition de la façade, elles ne dépassent pas la largeur des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et conservent des proportions cohérentes qui s'inscrivent harmonieusement dans la composition de façade, ce qui rend la dérogation acceptable ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit reste inchangé;
  - la terrasse surélevée en façade arrière ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues; en effet le mur séparatif, le long de la mitoyenneté de droite, tel que prévu dans le permis

d'urbanisme n°16-25267-1968, n'a été réalisé que jusqu'à une hauteur d'environ 60 centimètres au-dessus du niveau fini de la terrasse et une palissade vitrée vient compléter la préservation de l'intimité;

- la demande n°16-44449-2019 pour le bien mitoyen de droite n°60 prévoit un agrandissement au rez-de-chaussée et pour permettre la mise en œuvre de ce permis d'urbanisme, cette palissade devrait être supprimée ;
- en tout état de cause, il y aurait lieu de construire le mur tel qu'il était prévu dans le permis d'urbanisme initial autorisant la construction de la maison :
  - avec une profondeur d'au moins 2,60 mètres;
  - avec une hauteur de maximum 2 mètres;
  - conformément aux prescrits de l'article 3.2.2 (murs œillères) du plan particulier d'affectation du sol;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande prévoit l'abattage d'un taxus en fond de parcelle et prévoit de remplacer la haie par une nouvelle avec une hauteur de 2 mètres;
  - hormis la modification légère de la terrasse, l'abattage de l'arbre et la création d'une cabane de jardin, les aménagements extérieurs restent inchangés;
  - le projet prévoit d'augmenter l'imperméabilité de la zone de recul et suscite quelques observations;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage est maintenu;
  - bien qu'il soit réduit en profondeur, l'espace disponible reste amplement suffisant pour le parcage d'une voiture et le stockage d'au moins deux vélos;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'aspect des façades est significativement modifié;
  - la brique est maintenue mais la pose des nouvelles menuiseries avec une proposition de divisions différente et en aluminium de ton noir, y compris la porte d'entrée et de garage, change la typologie pour une intervention plus contemporaine;
  - bien que l'article 3.4 du PPAS prévoit un accord et une harmonisation avec les bâtiments voisins au niveau de la façade avant et que la tonalité blanche des menuiseries est prédominante au niveau du contexte bâti environnant, une modification plus contemporaine peut être envisagée;
  - cependant, la façade avant, telle que projetée, manque significativement de cohérence :
    - entre les divisions décentrées des menuiseries noires,
    - avec le remplacement de la balustrade par un bandeau vitré,
    - avec le maintien de la porte d'entrée et le remplacement de la porte de garage, projetés par de nouvelles menuiseries extérieures de teinte noire,
    - avec le maintien du fronton au niveau de l'entrée;
  - il y a lieu d'affiner l'harmonie au niveau de la composition de la façade, en proposant soit une modification de la porte d'entrée et de son fronton, soit en maintenant les matériaux, divisions et tonalités d'origine pour l'ensemble de la façade avant, y compris la porte d'entrée et de garage;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 155 §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
  - Article 8.0 :
    - considérant la pente d'accès au garage, l'aménagement de cette descente peut difficilement être restituée en pleine terre et l'éventuelle pose de dalles engazonnées ne pourrait à elle seule améliorer la condition de cette zone de recul;
    - l'imperméabilisation totale de la descente de garage est ancienne;
    - cependant la pose sur la totalité d'une dalle en béton désactivé telle que proposée pourrait être améliorée par la création de bandes latérales plantées, en dehors de l'aire de passage de la voiture;
  - Article 9.0 :
    - les haies doivent être maintenues à une hauteur maximale d'1,90 mètre;

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

- maintenir les divisions et la teinte claire des menuiseries en façade avant (y compris les porte d'entrée et de garage);

- limiter les haies séparatives à une hauteur maximale d'1,90 mètre;
- répondre aux conditions du service Vert de la Commune d'Uccle;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 18/11/2019) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 20/11/2019 :**

- d'une part la demande modifiée répond aux conditions :
  - la façade existante est maintenue conforme à la situation initiale, autant du point de vue des divisions des menuiseries, que du matériau et des tonalités ;
  - les haies séparatives sont maintenues à une hauteur maximale d'1,90m ;
- d'autre part, la demande modifiée prévoit une extension au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée, en façade arrière, induisant une nouvelle dérogation ;
- cette annexe comporte toiture plate, ce qui n'est pas exclu par le PPAS, d'autant qu'elle s'harmonise avec les toitures plates des annexes environnantes et qu'elle permet une végétalisation de type extensif, tout en limitant les impacts tant envers le développement de la façade arrière de la maison, qu'envers les constructions voisines ;
- cette toiture, ne peut être considérée comme accessible au regard du Code Civil en matière de servitudes de vues ;
- les façades sont en crépi sur isolant et les menuiseries en aluminium de ton noir ;
- cette extension permet l'extension des pièces de vie en rationalisant les circulations et permet, en demi-niveau un accès plus aisé vers le jardin ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique ;

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

- dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme – article 6 (hauteur) :
  - ce nouveau volume est conforme aux prescrits du PPAS et n'induit aucune dérogation ;
  - cependant, bien qu'il soit prévu une extension au niveau du bien mitoyen de droite, n°60, cette dernière n'a pas encore été mise en œuvre, suite à l'octroi de son permis d'urbanisme n° 16-44449-2019 ;
  - en considérant la future hauteur de l'extension du n°60, la rehausse suite à l'annexe ci-proposée, serait d'une soixantaine de centimètres ;
  - au regard de la profondeur, cette annexe reste comprise dans le gabarit mitoyen du n°50 et également dans le futur gabarit mitoyen du n°60 ;
  - dès lors, au regard de l'implantation, de l'orientation et des hauteurs finales, l'extension telle que proposée, qui reste limitée au rez-de-chaussée, n'induit que très peu de nuisances et peut être envisagée ;

**Considérant que la demande modifiée (article 126/1 – documents indicés A et datés du 18/11/2019) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux ;**

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

- respecter les conditions émises par le service vert ;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme  
La dérogation au RRU, article n°6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/06/2020**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-45138-2020 – Enquête n° 061/20 - 177**

**Demandeur : Ecole Active Stalle ASBL c/o Monsieur Cédric Pinchart**

**Situation : Rue de Stalle 84**

**Objet : PERMIS ECOLE - Réhabiliter un logement existant à front de rue et transformer deux ateliers situés en arrière d'îlot en deux salles de classe, deux sanitaires et un local de rangement ainsi qu'une nouvelle cage d'escalier connectée au bâtiment existant de l'école active de Stalle**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45138-2020 introduite le 07/06/2019 par l'Ecole Active Stalle asbl c/o Monsieur Cedric PINCHART et visant à (PERMIS ECOLE) réhabiliter un logement existant à front de rue et transformer deux ateliers situés en arrière d'îlot en deux salles de classe, deux sanitaires et un local de rangement ainsi qu'une nouvelle cage d'escalier connectée au bâtiment existant de l'école active de Stalle sur le bien sis Rue de Stalle 84 ;

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

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

Considérant 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 24bis 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, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
  - application de la prescription générale n°0.7.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone;
  - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en zone de forte mixité ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2020 au 06/03/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

07/06/2019 : dépôt de la demande;

02/08/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

21/02/2020 au 06/03/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19 et suppression de la séance de la Commission de concertation ;

17/06/2020 : seconde présentation de la demande à la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU qui a été sollicité et qui sera joint en cours de procédure;

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

- Considérant que la demande porte sur une parcelle cadastrée 6ème Division, Section A n°65P située rue de Stalle 84 à Uccle ;
- Considérant que la demande concerne la troisième phase de l'installation de l'Ecole Active qui se situe sur la parcelle contiguë ;
- Considérant qu'actuellement la partie (1) du bâtiment à front de rue se compose d'un R+1 à toiture plate et occupe la fonction de logement dont l'accès se fait par le passage couvert sous le bâtiment ;

- Considérant que la partie (3) arrière en intérieur d'îlot du bâtiment se compose également d'un R+1 à toiture plate et abritait anciennement la fonction d'atelier/salle de sport ;
- Considérant que ces deux parties sont reliées par une partie (2) annexe dont la toiture est une verrière dont le rez-de-chaussée sert d'espace de rangement et le 1er étage sert de terrasse couverte au logement à rue ;
- Considérant la présence d'un escalier métallique léger menant à cette terrasse depuis la cour couverte ;
- Considérant la présence d'une cour extérieure à l'arrière de l'atelier sur laquelle des baies s'ouvrent et la présence de lanterneaux permettant un apport de lumière dans le bâtiment arrière ;

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

- Considérant que le logement existant dans le bâtiment à rue sera rénové pour en faire la conciergerie de l'école et qu'aucune modification structurelle et de volume n'y est prévue ;
- Considérant que le bâtiment arrière sera transformé en salle d'expression au rez-de-chaussée et en salle multimédia au 1er étage ;
- Considérant qu'au rez-de-chaussée du bâtiment annexe, une baie sera percée pour donner un accès au bâtiment voisin de l'Ecole Active ;
- Considérant que les baies existantes au rez-de-chaussée du bâtiment en intérieur d'îlot seront condamnées ;
- Considérant que la porte et les baies existantes donnant sur la cour seront remplacées à l'identique par de nouvelles menuiseries ;
- Considérant que chaque classe sera pourvue d'une deuxième sortie de secours vers le bâtiment de liaison ;
- Considérant qu'au rez-de-chaussée, le bâtiment de liaison sera transformé en sanitaires et qu'une terrasse couverte sera conservée au 1er étage pour le logement ;
- Considérant que la forme de la terrasse actuelle sera modifiée afin de mieux rentabiliser l'espace et que l'accès à cette terrasse se fera toujours depuis la cuisine du logement à rue ;
- Considérant qu'un nouvel escalier métallique servira d'escalier de secours à la classe du 1er étage et d'escalier de service au logement ;
- Considérant que des sanitaires pour les classes seront aménagés au rez-de-chaussée, ainsi qu'un local de rangement situés sous l'emprise de la terrasse ;
- Considérant que la verrière sera remplacée par une nouvelle verrière double vitrage de dimension et de gabarit identique à l'existant ;
- Considérant que les différences de niveaux entre les différents bâtiments du rez-de-chaussée nécessitent la mise en œuvre de marches entre le bâtiment voisin existant et la classe d'expression, entre la classe d'expression et le bâtiment de liaison ;
- Considérant que le rapport ANLH précise que les plans ne sont pas conformes aux exigences du RRU en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en ce que l'extension n'est pas accessible de plain-pied et que l'étage n'est pas relié par un ascenseur ;
- Considérant cependant que le rapport mentionne que cette extension ne concerne que la création de deux classes et que la partie logement du concierge ne fait pas partie du champ d'application du RRU ;
- Considérant l'ampleur minimale du projet, il est envisageable de déroger aux exigences du RRU en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Considérant que l'implantation d'un ascenseur permettant de desservir une classe à l'étage peut être considérée comme excessive et que la dérogation à ce point pourrait être accordée ;
- Considérant que la différence de niveaux entre l'Ecole Active et l'extension est de 68 cm ;
- Considérant dès lors que l'implantation d'une rampe accessible aux PMR semble difficile à mettre en œuvre pour rattraper une telle différence de niveaux et que la dérogation à ce point pourrait être accordée ;
- Considérant que le projet s'inscrit comme étant la 3ème phase de travaux concernant l'Ecole Active de Stalle ;
- Considérant que les travaux de l'ensemble des bâtiments reprenant les phases 1 et 2 sont réalisés depuis début 2019 ;
- Considérant que, même si la demande actuelle ne porte que sur des travaux minimes, le projet global est soumis à rapport d'incidences au vu de la surface totale du projet d'équipement scolaire dépassant une surface de 1.000 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que ce rapport d'incidences montre que le projet d'extension de classes n'a pas pour but d'augmenter la capacité du nombre d'élèves de l'école mais bien d'offrir plus d'espaces pour les activités d'expression et de multimédia ;

- Considérant que les travaux prévus sont d'ampleur minimale et qu'ils permettront de réduire les déperditions d'énergie, notamment par le remplacement des menuiseries, des lanterneaux et de la verrière ;
- Considérant que la typologie de la maison à rue et du bâtiment arrière reste inchangée ; qu'il n'y a aucune modification de gabarit ; que la façade à rue est conservée ainsi que la structure et la volumétrie des bâtiments ;
- Considérant que le projet ne risque pas d'accentuer la charge automobile dans une voie déjà saturée aux heures de pointe et ne crée pas de risque pour la circulation piétonne ou cycliste ;
- Considérant que le projet renforce la présence de l'équipement public, complémentaire à la fonction de logement ainsi qu'à la mixité du quartier ;
- Considérant que le projet n'est pas susceptible de créer de nuisances particulières pour le voisinage ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux, que son impact en intérieur d'îlot est négligeable et qu'il n'est pas susceptible de générer des nuisances pour le voisinage ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Considérant que la fonction de logement est maintenue et que la même superficie de logement est conservée, ce qui rencontre parfaitement les objectifs du PRAS ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Considérant que les travaux prévus ne modifient en rien la situation existante en intérieur d'îlot, en ce sens que les bâtiments existants sont conservés et transformés sans modifier leur structure ou leur emprise au sol ;
  - Considérant que la parcelle est densément construite et que seule la petite cour à l'arrière du bâtiment existant pourrait permettre la création de surfaces de pleine terre verdurisées, même s'il s'agit de quelques mètres carrés, permettant de rencontrer la prescription 0.6 du PRAS ;
  - Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre la cour arrière à la pleine terre et de verduriser ces quelques mètres carrés tout en conservant un accès d'évacuation pavé ;

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

- Se conformer à l'avis SIAMU du 17/10/2019 (réf : CP.2004.0880/4/BS/ac) ;

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 17/06/2020**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-45000-2019 - Enquête n° 057/20**

**Demandeur : Monsieur Patrick Saillez**

**Situation : Avenue des Aubépines 66**

**Objet : mettre en conformité l'agrandissement d'un abri jardin existant en vue d'y créer un espace de détente**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45000-2019 introduite, en date du 15/11/2019, par Monsieur Patrick Saillez ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'agrandissement d'un abri de jardin existant en vue d'y créer un espace de détente sur le bien sis avenue des Aubépines, 66 ;

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°48bis&ter - Quartier Sud-Est (A.R. 04/10/1990) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°13 – zones de jardins qui prescrit "*il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m<sup>2</sup> maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum*", en ce que la rénovation du chalet existant a aggravé une situation de dépassement, à la fois de surface autorisée et en hauteur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2020 au 06/03/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition sur la demande en raison de la disproportion du gabarit et préjudices sur immeuble voisin ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/11/2019 : dépôt de la demande;

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

23/12/2019 : second accusé de réception d'un dossier incomplet ;

07/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/02/2020 au 06/03/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19 et suppression de la séance de la Commission de concertation ;

17/06/2020 : seconde présentation de la demande à la Commission de concertation ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure ;
- Dans ce quartier, l'avenue des Aubépines se caractérise par un habitat plus ancien au parcellaire plus étroit ;

- La parcelle sur laquelle porte la demande est longue et étroite, elle comporte une villa de type 3 façade, jumelée au n°64, ainsi qu'un chalet de détente existant en situation de fait ;
- Suivant les photographies aériennes, un abri jardin préexistait au PPAS et a été agrandi entre 1987 et 1996. Suite à des travaux de rénovation en 2017 et 2018, cet abri jardin a été agrandi et rénové au profit d'un espace de détente avec construction d'une terrasse périphérique ;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de cette cabane, agrandie de plus de 10 m<sup>2</sup>, ainsi que de la terrasse périphérique surplombant les abords immédiats de plus d'un mètre ;
- La toiture a été prolongée de 2,21 mètres et a englobé un nouveau volume ;
- L'ensemble des revêtements de façade et de toiture ont été remplacés et entièrement en bardage bois ;
- Les baies ont été agrandies et deux nouvelles portes ont été placées ;

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

- L'évolution de cette cabane de jardin, ne permet plus de considérer qu'elle ne soit utilisée que pour l'affectation de la zone et présente une importante dérogation au PPAS ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
  - La rénovation complète de 2018 a aggravé une situation déjà dérogatoire au PPAS ;
  - En effet, la cabane de jardin initiale, datant d'avant l'entrée en vigueur du PPAS avait une superficie de 12m<sup>2</sup>, un premier agrandissement après l'entrée en vigueur du PPAS, sans autorisation préalable, lui a conféré une surface de 18,5m<sup>2</sup> et le dernier agrandissement réalisé en 2018, également sans autorisation préalable, impose une surface totale de 29,5m<sup>2</sup> et une hauteur de corniche de 2,90 mètres au point le plus bas ;
  - Considérant l'implantation de ce volume sur un socle surplombant les abords de plus d'un mètre, et constituant des terrasses périphériques ;
  - Considérant les dispositions du PPAS qui ne prévoit que des constructions directement complémentaires à la zone, l'utilisation d'une cabane de si grande disposition pour un local accessoire au logement, ne peut être accepté ;
  - Considérant dès lors, que les dimensions de la cabane induisent une dérogation au PPAS par rapport à l'affectation, la demande n'est pas acceptable ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/06/2020**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44963-2019 - Enquête n° 053/20**

**Demandeur : Monsieur Laurent Fretellière et Madame Nada Sirotic**

**Situation : Avenue Latérale, 73**

**Objet : étendre et rénover une maison unifamiliale existante et créer deux lucarnes en façade avant et en façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44963-2019 introduite, en date du 22/10/2019, par Monsieur Laurent Fretellière et Madame Nada Sirotic ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et rénover une maison unifamiliale existante et à créer deux lucarnes, en façade avant et en façade arrière, sur le bien sis avenue Latérale, 73 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage dépassent le profil de construction du bien mitoyen le plus profond;
  - non-respect de l'article n°6 – Hauteur de lucarne qui prescrit "*le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes*", en ce que la lucarne en façade arrière dépasse de plus de 2m en projection du plan de la toiture ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02/2020 au 06/03/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *demande d'état des lieux préalable ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/10/2019 : dépôt de la demande;

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

30/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/02/2020 au 06/03/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19 et suppression de la séance de la Commission de concertation ;

17/06/2020 : seconde présentation de la demande à la Commission de concertation ;

**MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, composé de maisons unifamiliales et de petits d'immeubles à appartements ;
- Le front bâti de l'avenue présente des gabarits variables entre R+1 et R+2 + toiture ou étage en recul ;

- La maison sur laquelle porte la demande a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-18440-1955, au sein d'un groupe de maisons bâties en recul et en mitoyenneté, et dont elle forme un des abouts ;
- Elle présente un gabarit R+1+toiture à versants ;
- Le sous-sol est semi enterré et situé plus bas que la chaussée ;
- La façade latérale présente des spécificités au niveau de la toiture avec une avancée de la pointe conférant à cette façade une profondeur intéressante ;
- La situation existante de droit a été maintenue et la maison n'a subi aucune modification hormis le remplacement des menuiseries en bois par du PVC de teinte blanche ;
- Le plan réparti :
  - au niveau du sous-sol, le garage, l'entrée, un WC et divers locaux techniques,
  - au rez-de-chaussée, les espaces de vie avec une cuisine de très petites dimensions,
  - au 1<sup>er</sup> étage, les chambres et une salle-de-bain avec WC intégré,
  - au niveau des combles, le grenier ;
- La maison mitoyenne de droite (n°71) de même gabarit est un plus haute et de même profondeur. Au rez-de-chaussée, elle comporte, une véranda d'une profondeur de 2 mètres ;
- L'autre maison voisine (n°77) comporte des logements et présente un gabarit R+2 avec toiture plate ;
- Le terrain sur lequel porte la demande est orienté au Sud du côté de l'avenue ;
- Le jardin présente une déclivité ascendante vers le fond de la parcelle ;

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

- La construction d'une annexe au rez-de-chaussée, sur une profondeur de 3,10 mètres, couverte d'une toiture plate, dont les murs sont parementés d'un enduit sur isolant de teinte blanche et dont menuiseries sont en aluminium de teinte blanche, avec volets intégrés ;
- La construction d'une autre annexe au 1<sup>er</sup> étage, pour y permettre la création d'une salle-de-bain et d'un WC séparé, le long de la mitoyenneté de droite et d'une profondeur de 2 mètres. Ce volume à l'étage est de mêmes typologie et aspect que le volume du rez-de-chaussée ;
- La création de deux lucarnes, en façade avant et en façade arrière, dont le revêtement des parois est proposé par un revêtement en zinc de ton gris et des menuiseries en aluminium de ton blanc ;
- L'isolation de la façade arrière avec enduit sur isolant de ton blanc ;
- L'aménagement des combles par la création d'une chambre et d'une salle-de-bain supplémentaires ;
- La création d'une terrasse en façade arrière au niveau du jardin ;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante ainsi que sa rénovation ;
- La demande devrait également porter sur la mise en conformité des menuiseries qui ont été remplacées par du PVC de teinte blanche ;
- La demande vise, via les différentes extensions, en l'agrandissement des espaces de vie du rez-de-chaussée et la création d'un espace parental au niveau des combles ;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve un programme de maison unifamiliale et comporte 4 chambres dont un espace parental avec salle-de-bain privative ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'aménagement des combles avec la construction des lucarnes, induit une dérogation au niveau de la lucarne en façade arrière ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit pas de modifications ni des abords, ni du jardin, hormis l'aménagement de la terrasse ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison conserve le garage pour un véhicule ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Considérant que l'ensemble des menuiseries en PVC existante en situation de fait, respecte la division de la situation existante de droit et que la teinte blanche a été maintenue, et d'autant plus que les nouvelles menuiseries en aluminium conservent l'harmonie au niveau de la tonalité, la mise en conformité est acceptable ;

- La lucarne projetée en façade avant, est peu esthétique au regard de la composition particulière de la façade et de sa toiture, considérant cependant, que l'aménagement de l'espace parental justifie la création d'une lucarne, cette dernière peut être envisagée, d'autant plus son implantation en recul limitant les vues depuis l'espace public;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - l'extension au rez-de-chaussée est acceptable, considérant qu'elle ne dépasse en profondeur la véranda de la maison mitoyenne de droite que d'1,10 mètre et que ces deux extensions ont sensiblement la même hauteur ;
  - cependant l'extension au niveau du 1<sup>er</sup> étage, porte le dépassement à 2 mètres, constituant dès lors une perte d'ensoleillement du début de soirée ainsi qu'un enclavement significatif ;
  - cette extension ne vise que l'agrandissement de la salle-de-bain et la possibilité d'en séparer le WC ;
  - or, un autre WC est accessible au niveau de l'entrée et l'espace parental projeté comporte également un WC, et dès lors, la création de ce volume qui certes, constituerait un confort supplémentaire, ne se justifie pas sur le plan urbanistique du micro-cadre;
  - une telle extension au 1<sup>er</sup> étage ne peut donc être envisagée en l'état et doit être significativement réduite en limitant une extension d'1m maximum ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - le programme de salle-de-bain, engendre la lucarne dérogatoire en façade arrière ;
  - considérant cependant la réduction prévue pour la salle-de-bain du 1<sup>er</sup> étage et considérant qu'il y a lieu de conserver un étage parental de qualité et dont une salle-de-bain correspondant aux besoins familiaux actuels ;
  - considérant également que cette lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et située en façade arrière ;
  - considérant les impacts limités pour le voisinage, la dérogation est acceptable ;

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

- limiter l'extension au 1<sup>er</sup> étage à 1m maximum du plan de façade du bâtiment principal ;
- Que cette modification répond aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
  - d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que limitation d'extension ;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à l'article 4 doit être limitée ;

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

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

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

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

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

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

Les dérogations au RRU, article n°4 pour le rez-de-chaussée et de manière limitée pour le 1<sup>er</sup> étage et article 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.