

Séance du 8 juillet 2020 / Zitting van 8 juli 2020  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

**NOUVELLE PROCEDURE**

- 1) 064/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.823-2019  
Situation : Chaussée d'Alseberg 629/Rue Joseph Bens 14  
Demandeur : Monsieur Christos HATZIS  
(Changer l'affectation du commerce en bureau et mettre en conformité les modifications apportées aux étages)
- 2) 111/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.629-2019  
Situation : Avenue De Fré 229  
Demandeur : TOPAZ DENTAL CLINIC SPRL – Mme Mariana Babru  
(Aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée d'un immeuble en lieu et place de bureau)
- 3) 110/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.728-2019  
Situation : Rue du Roetaert 33  
Demandeur : Monsieur Olivier JENARD  
(Aménager une terrasse sur une partie d'une toiture verdurisée)
- 4) 106/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.979-2019  
Situation : Avenue des Hospices 166  
Demandeur : Monsieur Jean-Frédéric BERNARD  
(Agrandir une maison)
- 5) 108/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.141-2020  
Situation : Avenue Albert Lancaster 79  
Demandeur : Madame Evelyn BOLLE  
(Modifier deux baies en façade arrière, ouvrir une grande baie intérieure (dans la façade latérale de la maison) et mettre en conformité la suppression du garage pour voiture (reconverti en rangement 2 roues)
- 6) 065/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.964-2019  
Situation : Avenue Achille Reisdorff 59  
Demandeur : Monsieur Said Barhdadi  
(Transformer le toit à 3 pans en toiture à doubles versants, intégrer des lucarnes au sein des nouveaux pans de toiture et aménager une chambre sous toit)
- 7) 100/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.011-2019  
Situation : Avenue Bel-Air 112  
Demandeur : ACROPOLE INVEST sprl – M. Grégory Lemaire  
(Transformer lourdement une maison unifamiliale, la diviser en 4 logements et rénover la façade avant)
- 8) 102/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.840-2019  
Situation : Avenue Hamoir 56B  
Demandeur : Monsieur Dimitri HODJEFF  
(Mettre en conformité l'extension du sous-sol d'une maison unifamiliale, un abri de vélos, un local poubelles et un pool-house)
- 9) 098/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.012-2019  
Situation : Chaussée de Drogenbos 86  
Demandeur : M. et Mme Didier DANNAU et et Dominique DEMBLON  
(Mettre en conformité le changement d'utilisation/affectation d'un immeuble commercial et 2 logements en maison unifamiliale (actes et travaux datant de 1989) ; extension du volume de toiture arrière)

- 10) 101/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.808-2019  
Situation : Rue Xavier De Bue 12  
Demandeur : Monsieur Roger HOUZEL  
(Rénover et étendre un hôtel de maître unifamilial, avec création d'une piscine et d'un pool house dans le jardin)
- 11) 099/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.750-2019  
Situation : Rue Vanderkindere 544  
Demandeur : Market Access eXperience and Solutions SPRL - M. Mehmed Fatmir  
(Transformer et étendre un immeuble comprenant 1 commerce et 1 logement, avec ajout d'une unité d'habitation)
- 12) 103/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.113-2020  
Situation : Chaussée de Saint-Job 124  
Demandeur : Madame Marianne DELCOURT  
(Transformer et diviser une maison en 2 appartements)
- 13) 067/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.614-2019  
Situation : Rue Edmond Picard 62  
Demandeur : Monsieur Frédéric LEROUX  
(Transformer et étendre un appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble)
- 14) 104/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.006-2019  
Situation : A l'angle de l'avenue de Boetendael et de l'avenue De Fré à gauche du n°38B et de l'avenue De Fré  
Demandeur : Mesdames Laura & Carmen Pino Saturio  
(Unir 3 espaces à fonction libérale du rez-de-chaussée des 3 unifamiliales pour la réalisation d'un cabinet dentaire)
- 15) 097/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.621-2019  
Situation : Avenue De Fré 174  
Demandeur : Madame Jacqueline BUISSERET  
(Transformer et étendre une maison d'habitation en vue d'y aménager 2 logements, et des bureaux pour profession libérale, ainsi que l'aménagement d'une piscine non couverte dans le jardin)
- 16) 105/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.021-2019  
Situation : Rue du Doyenné 49-55  
Demandeur : DEXIN SA – Monsieur Jean-Paul de Coster  
(Démolir une maison existante et construire trois maisons unifamiliales)
- 17) 096/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.061-2019  
Situation : Rue Xavier De Bue 15-17  
Demandeur : Centre Médical d'Uccle SC/SPRL - M. Carlos de Meester de Betzenbroeck  
(Transformer et étendre 2 immeubles comprenant un centre médical et 1 logement afin de constituer un nouveau centre médical au rez et partiellement au 1<sup>er</sup> étage, ainsi que 5 logements aux niveaux supérieurs)

± - Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n°01**

**Dossier 16-44823-2019 - Enquête n° 064/2020**

**Demandeur : Monsieur Christos Hatzis**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 629 - Rue Joseph Bens 14**

**Objet : changer l'affectation du commerce en bureau et mettre en conformité les modifications apportées aux étages**



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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44823-2019 introduite le 02/08/2019 par Monsieur Christos Hatzis et visant à changer l'affectation du commerce en bureau et à mettre en conformité les modifications apportées aux étages sur le bien sis chaussée d'Alseberg 629 - rue Joseph Bens 14;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " 2° a) 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 le volume ajouté au 1<sup>er</sup> étage (cuisine de l'appartement coté chaussée d'Alseberg) dépasse le profil des deux immeubles voisins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

02/08/2019 : dépôt de la demande;

20/11/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

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

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 04/09/2019 et joint à la demande;

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

- L'immeuble mixte de commerce et de logement sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2+Toiture à versants et présente une largeur de façade particulièrement étroite, soit 3,65 mètres;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est proche de l'angle nord-est de cet îlot, traverse celui-ci et est également accessible depuis la rue Bens, qui donne également accès à un bâtiment arrière;
- Le permis d'urbanisme n°16-33237-1996 autorise la disposition suivante et correspond à la situation existante de droit :
  - Bâtiment avant :
    - Rez-de-chaussée : commerce du secteur HoReCa, avec accès au logement en duplex située aux étages;
    - Etage 1 : espace de vie du logement + terrasse + zone non accessible végétalisée;
    - Etage 2 : espace de nuit du logement;
  - Bâtiment arrière :
    - Zone de recul : le bien dispose d'un emplacement de stationnement accessible via la rue Joseph Bens;
    - Rez-de-chaussée : locaux communs et accès aux étages du bâtiment arrière;
    - 1<sup>er</sup> étage : espace de vie du logement;
    - 2<sup>ème</sup> étage : espace de nuit du logement;

- En situation existante de fait :
  - L'accès aux deux logements est commun et se fait via la rue Joseph Bens
  - L'appartement côté chaussée d'Alseberg a été agrandi au 1<sup>er</sup> étage (construction d'une cuisine en lieu et place de la terrasse);
- Le permis d'urbanisme n°16-41271-2013 a régularisé les modifications d'aspect apportées en façade avant côté chaussée d'Alseberg (châssis, teinte de la façade,...);

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

- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en bureau;
- La mise en conformité des travaux réalisés au bâtiment et notamment l'ajout d'un volume au 1<sup>er</sup> étage en lieu et place de la terrasse de l'appartement côté chaussée d'Alseberg;
- La demande de suppression de la verrière située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et la création d'un patio intérieur au 1<sup>er</sup> étage carrelé entre les deux appartements;

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

- en matière de programme :
  - Le changement d'affectation du commerce (ancien espace HoReCa) en bureau peut s'envisager le long d'un espace structurant;
  - La maille de la CaSBA offre un solde positif (+11.332 m<sup>2</sup>) pour zones d'habitation de cette partie du territoire;
  - Le projet conserve deux logements aux aménagements de qualité et prévoit des caves/rangements au rez-de-chaussée pour ces deux logements;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le nouveau volume construit implique que les deux appartements sont distants l'un de l'autre au 1<sup>er</sup> étage de 5,57 mètres;
  - Il y a lieu de prévoir une séparation végétale au niveau du patio intérieur afin de réduire les vues directes entre propriétés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La patio intérieur situé au 1<sup>er</sup> étage devrait être davantage verdurisé : il y a lieu de prévoir des zones en toiture verte extensive;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'emplacement de stationnement pour voiture a quant à lui été dûment autorisé (permis d'urbanisme n° 16-33237-1996) et peut donc être conservé;

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

**En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :**

- Il apparaît sur les plans des archives, que le bâtiment possédait une extension au 1<sup>er</sup> étage plus profonde que l'extension actuelle;
- Celle-ci devait être totalement démolie afin de créer un espace suffisamment important entre le logement avant et le logement arrière;
- Il apparaît que celle-ci n'a été démolie que pour la moitié de sa superficie;
- Or, les murs mitoyens n'ont donc pas dû être rehaussés afin de construire l'annexe actuelle et par conséquent, celle-ci ne porte pas plus préjudice aux propriétés voisines que dans la situation d'origine;

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

- Prévoir une séparation végétale au niveau du patio intérieur afin de réduire les vues directes entre propriétés (végétation en bac de 1m de haut);
- Prévoir des zones en toiture verte extensive sur les plateformes en revêtement asphaltique;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des aménagements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

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

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

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

La dérogation au RRU, article 4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n°02**

**Dossier 16-44629-2019 - Enquête n°111/2020**

**Demandeur : S.P.R.L. Topaz Dental Clinic - Madame Mariana Babru**

**Situation : Avenue De Fré 229**

**Objet : changer l'affectation de bureaux en clinique dentaire**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44629-2019 introduite le 15/04/2019 par la S.P.R.L. TOPAZ DENTAL CLINIC c/o Madame Mariana Babru et visant à aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée d'un immeuble en lieu et place de bureau, sur le bien sis avenue De Fré 229;

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

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.7.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipement ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.1 qui prescrit "*Destination - ces zones sont affectées exclusivement aux habitations...toute autre affectation y est interdite...*", en ce que le projet implante une clinique dentaire au rez-de-chaussée d'un immeuble de bureau construit avant l'entrée en vigueur du PPAS;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

15/04/2019 : dépôt de la demande;

06/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

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

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU : non transmis;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat hétéroclite variant de la maison mitoyenne à l'immeuble à appartements isolé;
- L'immeuble concerné par la demande accueille des bureaux au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et 1 seul logement au dernier étage en situation existante de droit (PU n°16-26700-1972);
- La zone de recul comporte 7 emplacements de stationnement en situation existante de droit et ceux-ci sont réalisés à l'aide de bandes engazonnées. Il est également stipulé sur les plans d'archives que la zone verte et les plantations représente 33% du total de la zone de recul;
- Les documents transmis au sein de la présente demande montrent qu'il y a 8 emplacements et que l'ensemble de la zone de recul est imperméabilisé;

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

- L'aménagement d'un cabinet médical au rez-de-chaussée d'un immeuble en lieu et place de bureau;

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

- Le projet ne modifie pas le volume bâti et s'inscrit au sein d'un rez-de-chaussée d'un immeuble de bureau inscrit en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol;
- L'équipement d'intérêt collectif est donc compatible avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant;
- Pour autant que l'activité médicale soit exercée par un habitant de l'immeuble, le plan particulier d'affectation du sol en autoriserait une superficie de 60 m<sup>2</sup>, et même davantage moyennant des mesures particulières de publicité;
- L'équipement se limite à 120 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et est compatible et complémentaire à l'affectation de logement présente de manière majoritaire, au sein de ce quartier.
- Vu l'absence de réclamations et la spécificité des lieux (typologie et affectation de l'immeuble, caractère de grande voirie de l'avenue De Fré,...), la demande est compatible avec les conditions locales et hormis le fait que l'activité n'est pas exercée par un habitant de l'immeuble, rencontre les autres critères imposés par le PPAS;

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

- Considérant l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS (approuvé après l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol), qui admet les équipements dans toutes les zones;
- Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux;
- Considérant qu'un cabinet dentaire répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- Que le PPAS est abrogé implicitement en ce qui concerne l'affectation qu'il prévoit, celle-ci faisant obstacle à la prescription générale 0.7 du PRAS;

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

- Fournir l'avis du SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des dispositions légales à respecter;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'avis des pompiers doit être transmis ;

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

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

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la 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 les impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44728-2019 - Enquête n° 110/2020**

**Demandeur : Monsieur Olivier JENARD**

**Situation : Rue du Roetaert 33**

**Objet : aménager une terrasse sur une partie d'une toiture verdurisée**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44728-2019 introduite le 14/06/2019 par Monsieur Olivier JENARD et visant à aménager une terrasse sur une partie d'une toiture verdurisée sur le bien sis rue du Roetaert, 33;

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

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

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *3 réclamations de nombreux voisins - risque de nuisances multiples : vue plongeante sur les propriétés voisines et sur les pièces à vivre et les pièces de nuit, nuisances sonores, etc;*

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

14/06/2019 : dépôt de la demande;

04/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

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

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un bâti en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, complété d'une affectation d'atelier transformés en logements pour plusieurs parcelles le long du chemin de fer, à l'instar de la situation de la parcelle sur laquelle porte la demande;
- La rue du Roetaert, orientée quasi dans l'axe nord/sud, présente une très forte déclivité descendante du Nord vers le Sud (rue de Stalle);
- La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée sur la rive est de la rue, entre celle-ci et le chemin de fer, et comprend en situation existante 9 logements au sein des anciens ateliers (PU n°16-41053-2013-la rénovation d'un entrepôt en 9 logements et la construction neuve d'un petit immeuble à 3 façades au programme de 2 logements);
- Le lot concerné par la demande possède un jardinet et une terrasse en façade avant et un jardin en façade arrière;

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

- La création d'une terrasse de 14 m<sup>2</sup> sur une plateforme végétalisée existante;

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

**En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :**

- Considérant l'implantation fortement en intérieur d'îlot de la zone concernée pour la réalisation de la terrasse;
- Considérant les vues plongeantes que celles-ci génèrent sur les propriétés voisines de droite;

- Considérant les risques de nuisances sonores pour les propriétés voisines de par la hauteur de cette implantation et de par son effet mirador;
- Considérant que le balcon intégré en toiture demandé par une demande de permis d'urbanisme pour le n°29 de la rue du Roetaert (situé à proximité immédiate) a été refusé pour les raisons suivantes :  
« *Le balcon n'étant pas nécessaire à une maison uni familiale possédant un jardin, il y a lieu de le supprimer afin d'éviter des nuisances en intérieur d'îlot* »;
- Considérant dès lors que la transformation d'une toiture verte, permettant également la rétention de l'eau de pluie, en terrasse ne répond pas au bon aménagement des lieux;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44979-2019 - Enquête n° 106/2020**  
**Demandeur : Monsieur Jean-Frédéric Bernard**  
**Situation : Avenue des Hospices 166**  
**Objet : agrandir une maison**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44979-2019 introduite en date du 29/10/2019 par Monsieur Jean-Frédéric Bernard;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une maison sur le bien sis avenue des Hospices 166;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux pouvant porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le plan d'implantation ne reprend pas l'extension récemment construite chez les voisins;*
- *Le projet risque de porter atteinte à l'intérieur de l'ilot par la volumétrie imposante et par les vues droites sur propriété voisine;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

29/10/2019 : dépôt de la demande;

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

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

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

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 23/03/2020 :

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

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

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

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

*Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.*

S'agissant d'une extension d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant, soit un total de 68 m<sup>2</sup> au minimum.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- Le projet ne peut pas être situé dans une zone classée Natura 2000;
- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement ([natura2000@environnement.irisnet.be](mailto:natura2000@environnement.irisnet.be)).

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet prévoit de diriger les eaux pluviales de la nouvelle construction vers une citerne (existante ou à placer) de volume inconnu et dont l'exutoire est un égout existant.

Cette configuration n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux et doit être corrigée comme suit : les eaux de la citerne à récupération (qui semblent recevoir la totalité des eaux de toitures) doivent être prioritairement infiltrée dans le sol, avec accord de Bruxelles-Environnement si cela est prévu en fond de parcelle, inclus dans la zone tampon de 60 m autour de la zone Natura 2000. Ce dispositif d'infiltration doit être dimensionné à raison de 33 litres : m<sup>2</sup> de toitures qui y sont raccordées afin d'en éviter la saturation en cas d'orage.

*Ce n'est que s'il est prouvé que l'infiltration est impossible que les eaux pluviales pourront être envoyées à l'égout public, mais après transit dans un bassin d'orage de 33 litres / m<sup>2</sup> de toiture et via un ajutage à débit limité de 25 mm de diamètre maximum.*

Contacts utiles :

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, [lusambo@vivaqua.be](mailto:lusambo@vivaqua.be).

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.19, [mvigoni@uccle.brussels](mailto:mvigoni@uccle.brussels).

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

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>; [natura2000@environnement.irisnet.be](mailto:natura2000@environnement.irisnet.be).

## **MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée le long de l'avenue des Hospices, dans le tronçon compris entre l'avenue des Tilleuls et l'avenue d'Homborchveld;
- Elle présente un corps de maison principal datant du début du siècle dernier et accueille une extension en façade arrière qui date de 2005 (PU n°16-37210-2005) qui s'intègre au bâtiment existant;
- Les pièces de vie s'inscrivent à la fois au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de cette grande habitation de 473m<sup>2</sup>;
- La maison est une maison à 3 façades de gabarit R+1+TM et son entrée s'inscrit le long de la façade latérale;
- Le jardin arrière s'inscrit 1 mètre plus bas que le niveau de la rue. L'extension arrière s'implante donc discrètement au niveau du jardin;
- Le dernier permis délivré a autorisé la suppression des garages en intérieur d'îlot et la réalisation de deux emplacements à l'air libre dans la partie avant de la propriété (extrait du permis d'urbanisme délivré : «*Considérant que le projet, en supprimant le garage, prévoit une zone de stationnement proche du porche d'entrée... Considérant que le déplacement du stationnement réduit l'impact en intérieur d'îlot...*»);

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

- La conservation de la maison en maison unifamiliale tout en créant un espace indépendant (appartement comportant 1 chambre et 1 bureau) spacieux au rez-de-chaussée;
- Le prolongement de l'extension existante;

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

- La note explicative et la demande de permis précise que la demande ne porte pas sur la division de la maison en 2 unités;
- Le projet s'inscrit donc dans une volonté de conserver une seule habitation en vue d'y loger des membres d'une même famille, ce qui peut s'envisager ;

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

**En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :**

- L'extension proposée de gabarit rez-de-chaussée et une partie en gabarit R+1 s'inscrit en intérieur d'îlot;
- Les intérieurs d'îlot sont les espaces situés derrière les bâtiments. La Région bruxelloise est reconnue pour le caractère vert de ses intérieurs d'îlot. Ils contribuent à la qualité de notre cadre de vie (calme, verdure,...) tout en permettant l'infiltration de l'eau dans le sol et en participant à l'épuration de notre air. Leur préservation est donc indispensable.
- Les actes et travaux entrepris en intérieur d'îlot doivent, en priorité :
  - améliorer les qualités végétales (ex : plantations d'espèces indigènes du type chênes, tilleuls,...);
  - améliorer les qualités minérales, esthétiques et paysagères (ex : plantations diversifiées, matériaux de qualité,...) ;
  - favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre (plutôt que des plantations en pots).
- Le projet ne répond pas aux exigences régionales ni à la déclaration de politique générale du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle. En effet,
  - Le projet propose une construction dont l'emprise au sol est trop importante (+57m<sup>2</sup> au rez-de-jardin) au sein d'une parcelle sur laquelle s'inscrit une maison cossue et des extensions en façade arrière;
  - Le projet propose une construction dont l'étage (+36m<sup>2</sup>) sera visible depuis la rue et par conséquent coupe l'ouverture vers l'intérieur de l'îlot depuis l'espace public ;

- Le projet surdensifie de manière excessive la parcelle ;
- Le projet supprime de la pleine terre et par conséquent une grande zone perméable, ce qui réduit l'infiltration de l'eau dans le sol ;
- De plus, la particularité de l'implantation de la maison existante sur la parcelle ne permet pas la division de celle-ci dans le futur. La demande d'aménagement d'une partie réservée à un des habitants en vue d'y inscrire une chambre et un bureau doit donc rester proportionnée et rester accessoire à l'affectation principale ; Pour ce faire, les alternatives suivantes sont à considérer :
  - réduire l'extension au rez-de-jardin à 30m<sup>2</sup> permettant l'aménagement du programme ;
  - ne pas construire d'étage et reconvertir éventuellement une des pièces existantes au sein des volumes déjà existants en bureau ;

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

- réduire l'extension au rez-de-jardin à 30m<sup>2</sup> permettant l'aménagement du programme ;
- ne pas construire d'étage et reconvertir éventuellement une des pièces existantes au sein des volumes déjà existants en bureau

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

**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 / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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 l'impose / les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-45141-2020 - Enquête n° 108/2020**

**Demandeur : Madame Evelyn Bolle**

**Situation : Avenue Albert Lancaster, 79**

**Objet : modifier deux baies en façade arrière, ouvrir une grande baie intérieure (dans la façade latérale initiale de la maison) et mettre en conformité la suppression du garage pour voiture (reconverti en rangement pour véhicules à 2 roues)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45141-2020 introduite en date du 27/01/2020 par Madame Evelyn Bolle;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier deux baies en façade arrière, ouvrir une grande baie intérieure (dans la façade latérale initiale de la maison) et mettre en conformité la suppression du garage pour voiture (reconverti en rangement pour véhicules à 2 roues) sur le bien sis avenue Albert Lancaster 79;

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

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : article 0.5 Garage qui prescrit « *Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement. Les places de parcage sont aménagées sur la parcelle à bâtir et de préférence incorporées dans les immeubles à construire. Les parkings en plein air ne peuvent être autorisés qu'à condition que des plantations soient réalisées à leur périphérie afin de dissimuler les véhicules. Les revêtements de sol seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,...*, à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. » en ce que le projet ne prévoit pas de zones perméables pour la place de stationnement;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 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 :**

27/01/2020 : dépôt de la demande;

18/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

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

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- La maison d'habitation unifamiliale à 4 façades sur laquelle porte la demande est implantée à l'angle que forme l'avenue Albert Lancaster avec la rue Copernic;
- Elle présente un gabarit R + 1 + toiture à la Mansart;
- Elle date probablement du début du siècle dernier et une extension de gabarit R+toiture à la Mansart a été construite le long de sa partie latérale de droite, dans laquelle s'inscrivait initialement le garage;
- La façade arrière présente une façade en briques non peintes avec des contours en pierres de teinte claire au droit des fenêtres. Cette façade est visible depuis la rue Copernic;
- Les 3 autres façades ont été peintes dans une teinte « blanc/crème » et ont effacé le détail au droit des châssis - cette mise en peinture figure déjà dans le permis n°16-38218-2007;

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

- La modification de baies en façade arrière;
- La création d'une grande ouverture intérieure entre le corps de maison principale et l'extension au rez-de-chaussée;
- La mise en conformité de la modification de l'aménagement intérieur de l'annexe (suppression du garage pour voiture et utilisation de celui-ci, en 1<sup>ère</sup> partie, exclusivement pour des véhicules à deux roues et alors que l'autre partie est utilisée en salon);
- La création d'une zone de stationnement dans la zone de recul;

**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 pour l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT (dérogation à un ppas) :

- Considérant que le PPAS précise « *Les places de parcage sont aménagées sur la parcelle à bâtir et de préférence incorporées dans les immeubles. Les parkings en plein air ne peuvent être autorisés qu'à condition que des plantations soient réalisées à leur périphérie afin de dissimuler les véhicules. Les revêtements de sol seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés,klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte.* » ;
- Considérant qu'il existait un garage au sein de la construction ;
- Considérant que l'emplacement extérieur en infraction est visible depuis l'espace public ;
- Considérant la superficie généreuse des pièces de vie ;
- Il y a lieu de réduire la superficie du séjour en déplaçant la cloison de manière à retrouver un garage intérieur d'une profondeur de 5m ;

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

- L'agrandissement de la baie de fenêtre donnant sur la terrasse en façade arrière ne peut s'envisager;
- En effet, celle-ci ne s'harmonise pas au gabarit des autres fenêtres et supprime les éléments de décors en pierre existants au droit des baies et caractéristiques des maisons du début du siècle passé;
- L'ouverture dans le mur porteur et la suppression de la cheminée au niveau du séjour peuvent s'envisager. En effet, l'architecte a précisé en séance que la cheminée ne présentait plus aucune caractéristique d'époque ;

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

- Réintégrer le garage au sein de l'habitation ;
- Conserver la baie arrière ainsi que ses décors en pierre;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent qu'une baie et que le déplacement d'une cloison intérieure;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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 la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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 l'impose / 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.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n°06**

**Dossier 16-44964-2019 - Enquête n° 107/2020**

**Demandeur : Monsieur Said Barhdadi**

**Situation : Avenue Achille Reisdorff, 59**

**Objet : transformer le toit à 3 pans en toiture à doubles versants, intégrer des lucarnes au sein des nouveaux pans de toiture et aménager une chambre sous toit**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44964-2019 introduite en date du 22/10/2019 par Monsieur Said Barhdadi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer le toit à 3 pans en toiture à double versants, à intégrer des lucarnes au sein des nouveaux pans de toiture et à aménager une chambre sous toit, sur le bien sis avenue Achille Reisdorff, 59;

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° 14 QUARTIER DU NEKKERSGAT approuvé par arrêté royal du 05-06-1957 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.B Gabarit et esthétique qui prescrit " *Matériaux extérieurs pour les façades principales, latérales et postérieures : Briques de façade dans la gamme des rouges - pierres naturelles et reconstituées - crépissage et chaulage.*", en ce que le projet propose de rehausser la façade latérale et prévoit une finition en ardoise pour cette partie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 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 :**

22/10/2019 : dépôt de la demande;

11/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

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

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des maisons unifamiliales implantées en ordre semi-ouvert;
- De gabarit R+1+toiture et initialement peu profondes, ces maisons font récurrentement l'objet d'agrandissements, tant en profondeur qu'en toiture;
- La maison du demandeur a fait l'objet d'un permis pour son extension en façade arrière et l'agrandissement de ses pièces de jour en 2008 (dossier 38724);
- Elle a également fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40193-2011 autorisant un projet similaire à la présente demande, mais ce permis d'urbanisme n'a pas été mis en œuvre;

- La maison faisant l'objet de la demande est une maison à trois façades, implantée en about d'une rangée de 3 maisons;
- Elle présente une toiture à trois versants (toiture à croupe) en tuiles noires alors que les deux autres maisons faisant partie de l'ensemble construits présentent des toitures en tuiles rouges;
- De nombreuses maisons d'about dans ce quartier ont fait l'objet de transformations similaires à l'objet de la demande;

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

- Le remplacement de la toiture à 3 versants par une toiture à deux versants couverts d'ardoises;
- La création d'une lucarne, en façade avant et en retrait par rapport au plan de cette façade;
- La création d'une lucarne en façade arrière, dans le plan de cette façade;
- L'aménagement d'une chambre sous toit;
- La modification esthétique de la façade latérale par la mise en place d'une finition en ardoises;

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

- en matière de programme :
  - le projet d'agrandissement permet à la famille de rester dans son quartier en offrant à cette petite habitation une 2<sup>ème</sup> chambre d'enfant;
  - afin d'agrandir encore le confort de l'espace sous toiture, le 3<sup>ème</sup> pan de toiture lateral pourrait s'implanter dans le plan de la façade latérale de la maison : ceci permettrait également d'équilibrer l'implantation des lucarnes prévues en façades avant et arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'ensemble des maisons de ce quartier sont en train d'évoluer en termes de gabarit et esthétique afin de se doter du confort actuel et pour ce faire, de nombreuses maisons d'about ont fait l'objet de transformations similaires à l'objet de la demande;
  - l'extension en toiture maintient la hauteur du faîte principal;
  - les lucarnes présentent des largeurs conformes au RRU :
    - la lucarne en façade avant, de par son retrait, conserve la lecture de la toiture et peut s'envisager;
    - la lucarne en façade arrière s'ouvre sur la toiture plate, mais que celle-ci est traitée en terrasse inaccessible et présente une finition esthétique, ce qui assure l'intimité entre voisine, les parcelles étant exiguës;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT (dérogation à un PPA) :

- Le projet propose une toiture de teinte et de matériau différents du reste de l'ensemble que forment ces 3 maisons;
- Cependant, le projet propose de placer un matériau naturel (ardoise), ce qui est qualitatif ;
- De plus, le quartier se rénove et de nombreuses maisons d'about ont fait l'objet de transformations similaires ;

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

- Implanter le 3<sup>ème</sup> pan de toiture dans l'alignement de la façade latérale et aligner la lucarne aux baies inférieures ;

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'elle ne concerne que la modification d'un pan de toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan de la situation projetée doit être modifié;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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 l'impose / les imposent;

- de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-45011-2019 - Enquête n° 100/20**

**Demandeur : ACROPOLE INVEST sprl c/o Monsieur Grégory Lemaire**

**Situation : Avenue Bel-Air, 112**

**Objet : transformer lourdement une maison de rapport mitoyenne, modifier les 2 logements en 4 logements et rénover la façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45011-2019 introduite, en date du 22/11/2019, par ACROPOLE INVEST sprl représenté par Monsieur Grégory Lemaire;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement une maison unifamiliale, la diviser en 4 logements et à rénover la façade avant sur le bien sis avenue Bel-Air, 112;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications urbanistiques des caractéristiques urbanistiques;

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 1° qui prescrit "*la profondeur maximale hors-sol de la construction*", en ce que la construction s'étend sur une profondeur de 17,75 m sur 20 m (profondeur maximale de la parcelle) ce qui représente plus de ¾ de la profondeur du terrain mesurée;
  - non-respect de l'article n°4 - §1 2° qui prescrit "*la profondeur maximale hors-sol de la construction en ce que le volume construit et la terrasse du 4ème étage dépassent de la profondeur maximale de 3 m par rapport au profil mitoyen le moins profond*;
  - non-respect de l'article n°5 - §1 2° qui prescrit "*la hauteur de la façade avant* ", en ce que la hauteur de la façade avant dépasse la hauteur moyenne des constructions de la rue;
  - non-respect de l'article 6 §1 1° qui prescrit la hauteur de la toiture, en ce que le volume construit au 4ème étage dépassant de plus de 3 m est plus haut que le profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal;
  - non-respect de l'article 12 qui prescrit l'aménagement des zones de cours et jardins en ce que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse construite;
  - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "*le maintien d'une surface perméable*" en ce que la surface perméable représente moins de 50% de la zone de cours et jardin;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La rehausse du mur mitoyen de 1,76 m au niveau du rez-de-chaussée est perçue comme un élément engendrant un impact visuel et d'ombrage;*
- *Le changement de niveau du jardin en gradin est perçu comme ayant un impact sur le voisin du n°118. La situation telle qu'elle est actuellement ne génère pas de vis-à-vis par rapport à ce voisin;*
- *La création des terrasses aux étages et leurs dépassements du plan de façade engendrent des vis-à-vis par rapport au bien mitoyen du n°118. Ces vis-à-vis sont perçus comme néfaste dans la mesure où toutes les salles de bain de cet immeuble se situent du côté du jardin. La volonté des habitants du bien mitoyen n°18 est d'aligner les terrasses du projet par rapport au plan de façade de leur bien afin d'éviter les vues plongeantes;*
- *L'augmentation du nombre de logement engendre une pression supplémentaire sur le stationnement déjà insuffisant dans le quartier;*
- *La densification de la parcelle par la création de logements supplémentaires (transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de 4 logements) n'est pas améliorée par rapport au projet introduit en 2018 et pour lequel, il y avait un avis défavorable. L'objectif du projet est perçu comme uniquement une opération immobilière;*
- *Les nuisances sonores générées par la construction de murs supplémentaires créant une cour emmurée. L'effet de résonance acoustique impacterait les chambres localisées à l'arrière de la construction voisine du n°118;*
- *La création de la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage sur la totalité de la largeur de la façade engendre une rehausse de minimum 2,85 m impactant en terme d'ombrage et visuel (perte de vue sur le parc voisin) pour l'immeuble du n°118;*
- *La diminution de la valeur des biens mitoyens dans la mesure où il y a une perte de de vue générée et d'intimité par la création de terrasses;*

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de normes d'habitabilité des logements, ces dérogations n'étant pas soumises aux Mesures Particulières de Publicité;

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

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

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

22/11/2019 : dépôt de la demande;

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

15/01/2020 : réception des compléments;

03/05/2020: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/03/2020: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Annulation de l'enquête publique prévue du 25/03/2020 au 08/04/2020 en raison du confinement relatif à la pandémie COVID-19;

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

#### **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 essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales, de petits immeubles à appartements ou d'immeubles plus importants;
- L'intérieur d'ilot comprend de très grands jardins;
- La maison bi-familiale n°112 sur laquelle porte la demande présente un gabarit Bel étage+1+T et est composée sur un plan de 2 pièces en enfilade, avec une annexe (2 niveaux) accolée au mur mitoyen de droite et un atelier en fond de parcelle et séparé de l'annexe par une cour;
- La parcelle est peu profonde (20 mètres), comme toutes les parcelles de ce tronçon de la rue;
- Elle est comprise entre deux immeubles à appartements multiples plus hauts et plus profonds;
- Le sous-sol est en léger contrebas du niveau du trottoir et le bel étage est situé à ± 1 mètre plus haut que le jardin;
- L'immeuble de droite (n°118) présente un gabarit R+4;
- L'immeuble de gauche (n°110) présente un gabarit R+5+T en recul et une profondeur de ± 20 mètres;

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

- La transformation d'une maison bi-familiale en un immeuble de 4 appartements;

- La démolition de la toiture et de la façade arrière (niveau sous-toiture, une partie du plancher du rez-de-chaussée et du plancher du volume sous toiture de la façade arrière, l'abri de jardin présent en fond de parcelle et les cheminées des mitoyens n°98/110 et 118);
- La rénovation de la façade avant et arrière et l'aménagement de terrasses du côté du jardin;
- La construction de 3 niveaux supplémentaires se raccordant au gabarit des bâtiments voisins;
- L'agrandissement de l'emprise en sous-sol à plus de  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle en créant une petite cour latérale;
- L'option de réduction du mur mitoyen de 1,76 m entre le voisin du n°118 et le bâtiment faisant l'objet de la demande;

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

- Le programme prévoit l'aménagement de 4 appartements, avec le placement d'un ascenseur :
  - Un duplex bas de 2 chambres, la chambre du bas donnant sur une petite cour anglaise;
  - Un simplex d'une chambre au 1<sup>er</sup> étage;
  - Un simplex d'une chambre au 2<sup>ème</sup> étage;
  - Un duplex de 3 chambres aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages;
- Le gabarit du projet se caractérise par l'ajout de 3 niveaux supplémentaires de sorte que le bâtiment présente un gabarit se raccordant aux deux bâtiments voisins. Le projet prévoit également, comme option, la réduction du mur mitoyen de 1,76 m donnant sur le voisin du n°118;

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

- La présente demande propose essentiellement le même programme que la demande de permis (PU16-43863-2018) introduite en date du 08/02/2018 en ce qu'il prévoit l'aménagement de 4 appartements;
- Cette dernière demande a fait l'objet d'un refus en raison du caractère très dense du projet proposé par rapport à la parcelle, du gabarit très haut, des transformations proposées en rupture avec la qualité patrimoniale de l'immeuble existant, des nuisances occasionnées par les terrasses en intérieur d'îlot, de l'insuffisance de locaux communs et des emplacements stationnements et vélos. Ces différents aspects soulevés lors de cette précédente demande de permis restent d'application;
- La création de logements dans un quartier résidentiel se justifie et renforce son caractère. Toutefois, étant donné la configuration de la parcelle par rapport à son étroitesse (en profondeur et en largeur), la densification de celle-ci est contraignante par rapport au bon aménagement des lieux et génère des impacts importants par rapport à la préservation de l'intérieur d'îlot, à l'ombrage, aux dégagements de vues, à la pression sur l'offre de stationnement et à la préservation d'intimité entre propriétés;
- De plus, cette densification renforce un peu plus l'importance des mitoyens à la parcelle, ceux-ci se présentant comme des bâtiments anormalement haut;

L'augmentation du gabarit modifie le skyline, la perception et la perspective depuis la rue, celle-ci crée une perception de rue plus étroite. De plus, cette augmentation se traduisant par un volume contemporain est en rupture avec la typologie architecturale du bien;

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

**En matière de dérogations au Titre II du RRU :**

- Le projet déroge aux prescriptions suivantes :
  - Art. 3 § 1 : le projet ne prévoit pas d'espaces privatifs destinés au rangement ou au stockage pour les logements;
  - Art. 4 § 1 : le projet prévoit une hauteur sous plafond des dégagements et des locaux non habitables de moins de 2,20 m (hauteur de dégagement d'1,86 m et hauteur sous escalier d'1,88 m au niveau du local vélo);
  - Art. 10 : les surfaces nettes éclairantes au niveau du bureau A.02 et de la chambre A.03 ne respectent pas la superficie nette éclairante de minimum 1/5<sup>ème</sup>;
  - Art.16 : le projet ne prévoit pas de local commun poubelle;

**en matière de programme :**

- La demande propose l'aménagement d'un duplex, au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée et comportant 2 chambres, 2 simplex comportant une chambre chacun au niveau du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étages et un duplex aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages, comportant 3 chambres;
- Le sous-sol comporte une chambre donnant sur une cour dont le dégagement est de 2 m, la chambre présente une composition tout à fait généreuse (une salle de bain et un espace dressing y sont prévus) mais la qualité de cette chambre est amoindrie par la vue fermée générée par la cours depuis la chambre;

- Le duplex 3 chambres aménagé aux derniers étages présente une hauteur sous plafond de moins de 2,30 m sur ¼ de la surface du séjour ce qui rend peu qualitatif le salon ainsi que la cuisine. Les autres logements bénéficient d'une hauteur constante de minimum 2,50 m ce qui est paradoxal par rapport aux hauteurs proposées pour ce duplex. Notons que les hauteurs proposées pour ce duplex à 3 chambres sont la conséquence de la volonté du projet de se raccrocher aux hauteurs des bâtiments qui le jouxtent;
- Considérant le nombre de logements proposés et de ce fait la densité prévue, aucun espace commun de type rangement ou stockage n'est prévu. La densité est telle qu'elle génère des espaces étroits, encombrés par différents éléments structurels et peu praticable comme c'est le cas, entre autre, pour le local vélo (hauteur sous-plafond insuffisante) ainsi que le couloir commun du sous-sol;

en matière d'implantation et de gabarit :

- L'augmentation de l'emprise arrière de la construction implique une dérogation au RRU en termes de profondeur. Cette augmentation a pour conséquence de réduire la zone de cours et jardin et donc, de la rendre étroite, étriquée et peu qualitative;
- L'aménagement de terrasses découle de l'implantation. La terrasse présente au 4<sup>ème</sup> étage ne respecte pas le Code civil et engendre la création d'une rehausse du mur mitoyen donnant sur le voisin du n°118 matérialisée en partie par un claustra. Cette rehausse de minimum 2,75 m engendre un impact d'ombrage et visuel sur ce voisin. Les autres terrasses présentes aux différents niveaux, bien que respectant le Code civil, donnent des vues latérales sur les jardins des parcelles voisines. Ceci s'explique par l'augmentation de la hauteur du bâtiment ayant pour conséquence de développer des terrasses en hauteur et créant un effet mirador;
- L'augmentation du gabarit du bâtiment existant se raccroche aux gabarits des mitoyens existants. Ce gabarit ne répond pas aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme (cfr. Dérogations au Titre I). Cette augmentation se matérialise par une typologie architecturale en rupture avec l'expression de la façade existante;
- L'option de réduction du mur mitoyen au niveau du rez-de-chaussée entre le voisin du n°118 et le bâtiment, objet de la demande, permet une réduction de l'impact d'ombrage sur ce voisin et est profitable également pour le projet. Ce dernier prévoit de réduire en partie le niveau du jardin augmentant un peu plus l'effet de hauteur de ce mur mitoyen s'il n'est pas réduit. Toutefois, cette option de réduction du mur mitoyen a pour effet d'un peu plus ouvrir les vues sur cette parcelle voisine dans la mesure où les différences de niveaux dans le jardin créent des vues plongeantes sur les parcelles voisines. C'est notamment le cas avec la partie du jardin remblayée accolée à l'immeuble n°98/110;

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

- Le projet prévoit l'aménagement d'un jardin à l'arrière de la parcelle. Celui-ci est en partie subdivisé par des « gradins » et par une terrasse construite qui réduisent l'usage du jardin et ses dimensions. Ainsi, le projet prévoit en partie d'excaver les terres du jardin jusqu'au niveau du jardin voisin du n°118 et d'autre part de remblayer en partie les terres sur la partie du jardin accolée à l'immeuble 98/110;

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

- Le projet ne prévoit pas la préservation du garage existant mais il en augmente la profondeur;

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

- Il n'est pas prévu de citerne d'eau de pluie;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
  - La faible profondeur de la parcelle, l'emprise du volume de terrasse en zone de cours et jardin et l'impact d'ombrage généré par les terrasses aux différents étages ne permettent pas de créer un jardin exploitable et de répondre, avec un tel programme, aux objectifs de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol;
  - Le projet propose des terrasses qui portent préjudices à l'intimité entre propriétés. Ces terrasses ne peuvent donc s'envisager;
  - Le projet prévoit une petite zone de retrait pour l'éclaircissement de la chambre au sous-sol. Cette zone de retrait offre peu de qualité à cette chambre;
- Application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques :

- La rehausse de 3 niveaux s'accolle aux murs mitoyens existants des immeubles à appartements voisins;
- Cependant cette rehausse modifie fortement la typologie architecturale de cette maison construite en 1935, la transformant en un immeuble à appartements;
- De plus, la typologie architecturale choisie et les proportions de cette rehausse déséquilibrent l'aspect architectural du bien. Cette rehausse prend le pas et « écrase » la construction existante;
- 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) :
  - L'affectation de logement est conservée et peut donc être envisagée mais moyennant la prise en compte des considérations ci-dessus;
  - Toutefois, la transformation d'une maison bi-familiale en un immeuble de 4 logements engendre de nombreuses dérogations aux Titre I et II du RRU;
  - Cette densification de logements a pour conséquence de créer des appartements peu qualitatifs et ne répondant pas suffisamment au bon aménagement des lieux;
- Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - La travée de gauche s'étend sur une profondeur de 17,75 m soit au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle;
  - Au 4<sup>ème</sup> étage, les profondeurs du volume bâti et de la terrasse dépassent de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ce qui génèrent des vis-à-vis importants sur le voisin du n°118 et donnent un « effet mirador » sur l'ensemble des parcelles voisines;
- Dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (Hauteur de la façade avant) :
  - La hauteur de la façade avant dépasse la hauteur moyenne des constructions de la rue rompant le caractère typologique de maison bi-familiale du bien;
- Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU 5 (la hauteur)
  - Le volume construit au 4ème étage dépasse de plus de 3 m et est en partie plus haut que le profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal;
- Dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (Aménagement de la zone de cours et jardin) :
  - La création d'une terrasse construite en zone de cours et jardin ne participe pas au développement de la flore;
  - Le jardin bénéficie d'une surface réduite et morcelée par le jeu de gradins;
  - La terrasse pénalise un peu plus ce jardin;
- Dérogation à l'article 13 (Maintien d'une surface perméable) :
  - La surface perméable représente moins de 50% de la zone de cours et jardin, ceci s'explique par la création d'une terrasse ne participant pas au développement de ce jardin;

Considérant que la demande déroge également au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme par manque de locaux communs et d'espace de rangement, de hauteur sous-plafond des dégagements et locaux non habitables et de surfaces nettes éclairantes pour le bureau A.02 et la chambre A.03;

Considérant que le programme est important pour une parcelle si petite et ne permet pas de fournir des locaux communs nécessaires à un tel programme dont les possibilités sont réduites en raison de l'augmentation des besoins en parking et de l'aménagement de différents éléments structurels;

Considérant que la demande dépasse dès lors les capacités de la parcelle et que le gabarit des immeubles voisins, bâtis sur des parcelles beaucoup plus larges, n'est pas un motif suffisant pour modifier autant le bâti existant et le caractère architectural de cette maison;

De plus, les bâtiments jouxtant la parcelle faisant l'objet de la demande sont en décalage avec les caractéristiques typologiques dominantes du tronçon de la rue, à savoir du R+2+T et essentiellement de style éclectique/beaux-arts;

Considérant que les terrasses en intérieur d'îlot induiront des nuisances et une perte d'intimité par rapport au voisin du n°118 dans la mesure où l'augmentation du gabarit du projet induit la création de terrasses surplombant ce voisin;

Considérant que les transformations proposées ne respectent pas les qualités patrimoniales de l'immeuble. Le traitement architectural et les dimensions de la rehausse du projet induisent une perte de lisibilité de la typologie architecturale d'origine. Cette rehausse se présente comme un volume prenant le pas sur la partie existante et, architecturalement, se raccorde uniquement aux deux constructions voisines. Cette rehausse n'est pas acceptable au vu de l'intérêt que présente ce bien;

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

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, le projet altère la typologie architecturale du bien par la démolition de l'ensemble bâti hormis la façade à rue (la toiture étant complètement modifiée). L'intervention du projet altère le caractère patrimonial du bien et en déséquilibre l'aspect architectural. Les proportions de la rehausse et son traitement architectural rompent avec la lecture architecturale de la construction existante;

Considérant que l'augmentation du nombre de logement (de 2 à 4 logements) dans un bien revêtant d'un intérêt patrimonial et dont la typologie architecturale s'apparente à une maison bi-familiale, a pour conséquence directe de modifier de manière significative l'aspect d'origine du bien. Cette modification a pour conséquence d'augmenter l'aspect d'étroitesse de l'intérieur d'îlot;

Considérant que le projet prévoit également une modification des couleurs des châssis, rompant un peu plus avec l'aspect d'origine de la façade;

Considérant que le projet ne prévoit la préservation que d'une partie des planchers intérieurs (aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages), or, le reportage photographique démontre le bon état général des menuiseries et leur intérêt patrimonial ;

**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 08/07/2020**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44840-2019 - Enquête n° 102/19**

**Demandeur : Monsieur Dimitri Hodjeff**

**Situation : Avenue Hamoir, 56B**

**Objet : mettre en conformité l'extension du sous-sol d'une maison unifamiliale, ainsi que la construction d'un abri pour vélos et stockage pour poubelles et d'un pool house**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44840-2019 introduite le 19/08/2019 par Monsieur Dimitri Hodjeff, et visant à mettre en conformité l'extension du sous-sol d'une maison unifamiliale, ainsi que la construction d'un abri pour vélos et stockage pour poubelles et d'un pool house sur le bien sis avenue Hamoir, 56B;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE (AGRBC du 27/05/1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°11 Zone de recul en ce que le local vélo-poubelle y est implanté;
  - non-respect de l'article n°12 Zone de jardin en ce que le poolhouse présente une superficie supérieure à 6m<sup>2</sup>;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

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

19/08/2019 : dépôt de la demande;

08/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

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

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**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 de villas ou de petits immeubles isolés à 4 façades,
- La villa sur laquelle porte la demande est implantée contre la limite latérale de droite de la parcelle et à faible distance de la limite de gauche,
- Entre 1996 et 2004, la piscine et les plages ont été agrandies,
- Le permis d'urbanisme n°16-36201-2003 a permis la création de lucarne dans la toiture. Le plan d'implantation de ce permis d'urbanisme indique la piscine et les plages agrandies,
- Un cabanon pour le rangement des vélos et des poubelles a été construit dans la zone de recul, ainsi qu'un pool house dans la zone de jardin. Ces travaux ont été réalisés entre 2004 et 2009;
- Les caves ont également été étendues sous l'emprise de la villa en 2006;

- Le permis d'urbanisme n°16-35593-2002 a permis la transformation de la villa sise 4d rue Copernic appartenant au demandeur et dont le jardin est commun avec la parcelle sur laquelle porte la demande;

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

- La mise en conformité des travaux suivants réalisés entre 2004 et 2009 :
  - Un local vélo dans la zone de recul entouré de végétation,
  - Un pool house dans la zone de jardin,
  - L'extension du sous-sol,

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

- en matière de programme :
  - l'extension du sous-sol comprend des pièces de vie accessoires, à usage de salle de jeux, spa, studio de musique,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le sous-sol a été agrandi en vue de créer ces espaces de détente, tout en restant sous l'emprise de la maison,
  - le pool house est implanté à droite de la parcelle. Il présente un petit volume à toiture plate de 3x4,50 mètres implanté à 1,83 mètre de la limite droite de la parcelle. Il est dès lors peu impactant vis-à-vis de la parcelle voisine de droite,
  - l'abri pour stockage de vélos et poubelles est implanté en zone de recul et est peu visible vu la végétation de cette zone (haie d'alignement et couverture de la toiture de l'abri),
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la toiture du pool house est traitée en toiture végétale et les façades de l'abri à vélo sont couvertes de lierre et se fondent dans les haies implantées à l'alignement,

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête publique :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
  - 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°11 - Zone de recul - en ce que le local pour stockage de vélos et poubelles y est implanté, mais est très bien intégré à la végétation de la zone. L'aspect paysager de la zone de recul n'est dès lors pas modifié depuis l'avenue;
    - non-respect de l'article n°12 - Zone de jardin - en ce que le poolhouse présente une superficie supérieure à 6m<sup>2</sup>. Vu la dimension du jardin, cette construction de 13,50 m<sup>2</sup> a peu d'impact sur le voisinage;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-45012-2019 - Enquête n° 098/20**

**Demandeur : Monsieur et Madame Didier Dannau et Dominique Demblon**

**Situation : Chaussée de Drogenbos, 86**

**Objet : mettre en conformité le changement d'utilisation/affection d'un immeuble commercial et 2 logements en maison unifamiliale (actes et travaux datant de 1989) et agrandir le volume de toiture arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45012-2019 introduite en date du 26/11/2019, par Monsieur et Madame Didier Dannau et Dominique Demblon;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement d'utilisation/affection d'un immeuble mixte (commercial et 2 logements) en maison unifamiliale (actes et travaux datant de 1989) et à agrandir le volume de toiture arrière sur le bien sis chaussée de Drogenbos, 86;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 13 - QUARTIER MOLENSTEER - AR du 31/01/1959, et s'y conforme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 inclus;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

26/11/2019 : dépôt de la demande;

27/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/01/2020: réception des compléments;

24/01/2020 +1j (10/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Annulation de l'enquête publique prévue du 23/03/2020 au 06/04/2020 en raison du confinement relatif à la pandémie COVID-19;

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est situé à l'angle de la chaussée de Drogenbos et de l'avenue de Beersel. Il présente un gabarit R + 2 + Toiture et est mitoyen en partie de droite et à l'arrière, ce qui limite les ouvertures en façades;
- Le jardin se développe en zone latérale de gauche et un emplacement de stationnement autorisé crée la transition entre le bâti et la zone de retrait latérale;
- Le bien était anciennement affecté en commerce (café) au rez, et 2 logements se développaient aux étages. La maison a ensuite été utilisée comme cabinet de vétérinaire et maison unifamiliale;

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

- La mise en conformité de l'aménagement d'une habitation unifamiliale au sein de l'immeuble (intervenu avant l'entrée en vigueur du PRAS);
- L'extension du volume en toiture du côté de la façade arrière;

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

- Le projet propose une rationalisation des volumes de toiture et améliore les qualités d'habitabilité des espaces de l'habitation;

**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;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose une rehausse volumétrique à l'arrière de la maison, ce qui contribue à accentuer la différence de gabarit entre le bien faisant l'objet de la demande, et la maison implantée à l'arrière (n° 90);
  - toutefois, cette rupture de gabarit est actuellement présente et les typologies architecturales de ces 2 constructions ne sont pas comparables;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la maison dispose d'un jardin paysager en zone latérale de gauche à l'angle des voiries;
  - cet espace non bâti est maintenu;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la parcelle dispose d'un emplacement de stationnement non couvert au droit de l'ancienne terrasse du café;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les eaux de pluie de la nouvelle extension seront récoltées via une citerne implantée dans le jardin;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - Le projet permet d'offrir un espace habitable conformable sous toiture et en optant pour une volumétrie franche;
  - La lecture des toitures à versants du côté de la chaussée de Drogenbos est conservée;
  - Le projet s'inscrit comme une intervention plus contemporaine au sein de ce bâti plus ancien et hétéroclite;
  - La rupture de gabarit entre le bien et la maison voisine n'est pas accentuée, car déjà présente et perceptible depuis l'espace public;
  - Cette maison voisine, dont les vues sont dirigées vers la voirie, ne sera pas impactée en matière de vues;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-44808-2019 - Enquête n° 101/19**

**Demandeur : Monsieur Roger Houzel**

**Situation : Rue Xavier De Bue 12**

**Objet : rénover et étendre un hôtel de maître unifamilial, avec création d'une piscine et d'un pool house dans le jardin**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44808-2019 introduite le 29/07/2019 par Monsieur Roger Houzel, et visant à rénover et à étendre un hôtel de maître unifamilial, avec création d'une piscine et d'un pool house dans le jardin, sur le bien sis rue Xavier De Bue, 12;

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

**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 en intérieur d'îlot;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "*la construction ne dépasse pas la profondeur de la construction voisine al plus profonde*";

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

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *est rassuré par le caractère unifamilial de la demande,*
- *l'extension du séjour en façade arrière aura un impact important sur la luminosité de la terrasse, car l'extension entraîne la surélévation du mur mitoyen de 1.95 m sur 1.21 m de long pour étendre de 6m<sup>2</sup> une pièce qui en a déjà 30, ce qui double le renforcement de la façade arrière du réclamant. Demande dès lors de ne pas modifier le mur mitoyen,*
- *les chambres 1 et 6 ont des fenêtres latérales offrant une vue trop directe au jardin voisin. Demande de revoir le projet sur ce point,*
- *hors demande, des poteaux ont été placés le long du mur de jardin, d'une hauteur de 3.5 mètres, et dépasse la hauteur du mur mitoyen qui est de 1.95 mètre, ce qui laisse supposer la plantation haute, qui assombrirait le jardin vu le nombre de poteaux placés,*

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

29/07/2019 : dépôt de la demande;

13/09/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

Délai d'enquête publique reporté en raison du confinement lié à la pandémie COVID-19;

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre continu, implanté à l'alignement,
- Il est mixte et comprend des logements, des commerces et des équipements,
- Dans ce quartier, la rue Xavier De Bue fait partie du noyau commercial du centre de la commune,
- La maison n°12 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T, sur un plan de 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée et de 2 pièces en enfilade à l'étage,
- Sur le côté droit, un passage non couvert donne accès à un bâtiment arrière accolé à la mitoyenneté de droite, de gabarit R+T,
- L'immeuble de droite (n°14-16) présente un gabarit R+4+étage en recul,
- La maison de gauche (n°10) présente un gabarit bel étage +2+T,
- Le couvert végétal : les jardins sont verdoyants, certains sont très profonds et comprennent plusieurs arbres; ils sont séparés par des murs,
- Deux arbres sont situés à l'arrière de l'atelier, proches de la limite latérale de la parcelle. Ils ont été abattus en 2019,
- Le jardin est très profond et s'évase à l'arrière du jardin de l'immeuble de droite,

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

- La rénovation de la maison et l'aménagement de 10 chambres,
- L'extension arrière,
- L'extension latérale côté rue,
- L'extension arrière de l'atelier,
- La construction d'une piscine et d'un pool house dans le fond du jardin,
- L'abattage d'un arbre,

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

- Le programme : le maintien d'une maison unifamiliale avec un nombre de chambres important;

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

- Le projet maintient et respecte la façade existante de la maison,
- L'extension arrière entraîne la rehausse du mur mitoyen de gauche, et a un impact d'ensoleillement sur la terrasse de la maison de gauche,
- L'extension de l'annexe latérale a un impact d'ensoleillement essentiellement sur la parcelle de la demande,

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

- en matière de programme :
  - en sous-sol : les caves sont conservées,
  - au rez-de-chaussée : les pièces arrières sont étendues de ± 1 mètre afin d'harmoniser la façade arrière,
  - la zone latérale non bâtie, fermée par la grille existante, est maintenue au rez-de-chaussée et comporte 2 emplacements de parking couverts,
  - l'atelier en annexe est prolongé de 5,09 mètres,
  - au 1<sup>er</sup> étage : l'extension latérale permet de créer une chambre avec dressing et salle de bain,
  - la chambre située à l'arrière de la cage d'escalier est étendue,
  - le grenier de l'atelier est aménagé en 1 chambre avec salle de bain,
  - l'étage sous toiture est aménagé en 5 chambres, 2 salles de bains et 2 salles de douche,
  - la toiture plate couvrant la salle à manger est aménagée en toiture verte,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension du rez de chaussée porte sur une profondeur de 1,23 mètre, ce qui entraîne la rehausse du mur mitoyen de 1,95 mètre. La façade arrière existante étant plus profonde que celle de la maison de gauche, le retrait entre les deux façades est accentué et la rehausse du mur mitoyen entraîne une ombre portée sur la façade arrière et la terrasse voisine. Il y a dès lors lieu d'éviter cette extension afin de conserver le caractère de cette pièce de vie intact et le caractère des 3 pièces en enfilade et de limiter le raccord entre la cuisine et les pièces de vie de manière accessoire (par exemple dans l'axe de l'entrée),
  - l'extension des étages, du côté droit de la maison et en façade arrière s'adosse au mur mitoyen de l'immeuble à appartements multiples voisin et permet d'aménager 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage et 3 chambres à l'étage des combles supplémentaires,
  - la chambre 1 au 1<sup>er</sup> étage est éclairée en façade arrière et en façade latérale, mais à plus de 6,5 mètres de la mitoyenneté. Le mur mitoyen existant étant haut à cet endroit, les vues directes depuis cette chambre ne sont pas possibles,

- l'annexe latérale de droite est prolongée de 5,09 mètres, sur un gabarit R+T, mais de moindre gabarit que l'annexe elle-même, ce qui a peu d'impact sur la parcelle de droite située au Sud. Deux arbres situés à l'arrière de cette annexe ont malheureusement été abattus ou très fortement élagués sans permis,
- le pool house est implanté le long du mur mitoyen de gauche, en fond de parcelle et ne dépasse pas le profil du mur,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - dans le jardin, le pool house de 70 m<sup>2</sup> est situé contre le mur mitoyen de gauche (en fond de jardin des n°82 et 84 de la rue Beeckman). Sa dimension est trop importante pour cet usage,
  - la piscine est prévue en face du pool house,
  - en fond de jardin est située une serre qui doit être rénovée,
  - l'abattage d'un arbre situé à l'angle nord-ouest du terrain. L'érable plane est situé fort proche des murs mitoyens (1 mètre), ce qui porte atteinte à leur stabilité et crée une ombre importante sur les jardins de la rue Beeckman. Le projet prévoit la plantation de 4 arbres fruitiers au Sud de la piscine,
  - deux arbres ont été abattus ou fortement élagués à l'arrière de l'atelier en 2019 sans permis,
  - le miroir d'eau est situé plus proche de la maison, dans la perspective du jardin,
  - un réclamant fait remarquer que des poteaux de 3,5 mètres de haut ont été placés contre et le long du mur de jardin avec la maison de gauche, ce qui laisse supposer des plantations hautes entraînant une perte d'ensoleillement du jardin de gauche. Cet aménagement n'est pas indiqué au plan. Il y a lieu d'éviter les nuisances de voisinage en créant un mur vert et opaque sur les parcelles voisines et d'en limiter la hauteur à 2 mètres de haut, et de supprimer les éléments placés en rehausse du mur mitoyen,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'une cour à l'avant permettant le stationnement de 2 véhicules en file,
  - il n'est pas prévu de rangement pour les vélos malgré le nombre important de chambres,
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la citerne de 10 m<sup>3</sup> est maintenue. Vu l'extension de l'emprise sur la parcelle de ± 140 m<sup>2</sup>, il y a lieu d'augmenter la capacité de rétention d'eau de pluie de 7 m<sup>3</sup>. Le trop plein doit être dirigé en priorité vers une noue d'infiltration, ce que la dimension du jardin permet,
  - le back wash de la piscine doit rejoindre les égouts de manière gravitationnelle. Le fond de jardin est 1 mètre plus haut que la terrasse, l'évacuation gravitationnelle est donc possible,

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) : la piscine et le pool house sont situés à 50 mètres des façades arrière de la rue Xavier de Bue et à ± 33 mètres des façades arrière de la rue Beeckman, ce qui limite les nuisances vis-à-vis des constructions riveraines. Le pool house intègre le local technique piscine, mais sa dimension est trop importante pour cet usager et sa localisation en intérieur d'îlot. Il y a lieu de le limiter à 30 m<sup>2</sup> tout compris,
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions). La construction de la zone latérale de la maison est sobre, elle est prévue en cimentage peint comme la façade existante. Elle est légèrement en retrait de l'alignement,
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) : l'extension de l'atelier latéral sur 5,09 mètres de profondeur entraîne la surélévation du mur mitoyen de l'immeuble à appartements multiples voisins de 55 cm, à l'ouest de l'immeuble. L'impact est mineur, l'extension étant située à l'arrière d'un arbre du jardin voisin,

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

- Bien inscrit à l'inventaire (construit avant 1932) : l'extension latérale en façade avant l'extension latérale s'inscrit dans le même style architectural que la maison, en marquant un petit retrait dans l'alignement;
- le toit est prolongé jusqu'en mitoyenneté, permettant l'homogénéité du volume proposé,

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

- limiter la hauteur des plantations situées proches de la mitoyenneté de gauche à 2 mètres de haut, et supprimer les éléments placés en rehausse du mur mitoyen,

- réduire l'extension en façade arrière à un raccord accessoire avec la cuisine, en prolongement de la travée d'entrée, sans modifier le volume de la 3<sup>ème</sup> pièce en enfilade,
- réduire la dimension du pool house à 30 m<sup>2</sup>,

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 qu'elles visent à optimiser l'intégration du projet vis-à-vis du voisinage immédiat (ensoleillement, trouble de voisinage),
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'enquête publique a donné lieu à des réclamations en ce sens;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, article n°4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-44750-2019 - Enquête n° 099/20**

**Demandeur : S.P.R.L. Market Access eXperience and Solutions - Monsieur Mehmed Fatmir**

**Situation : Rue Vanderkindere 544**

**Objet : transformer et étendre un immeuble comprenant 1 commerce et 1 logement, avec ajout d'une unité d'habitation**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44750-2019 introduite le 21/06/2019 par la S.P.R.L. Market Access eXperience and Solutions - Monsieur Mehmed Fatmir, et visant à transformer et à étendre un immeuble mixte comprenant 1 commerce et 1 logement, avec ajout d'une unité d'habitation, sur le bien sis rue Vanderkindere, 544;

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n° 4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

**Considérant que l'avis Conforme du Fonctionnaire Délégué est requis pour les demandes de dérogations au Titre II du RRU :**

- Article : 10 : Eclairage naturel;
- Article 17 : local commun vélos/poussettes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 inclus;

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

21/06/2019 : dépôt de la demande;

30/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Annulation de l'enquête publique prévue du 23/03/2020 au 06/04/2020 en raison du confinement relatif à la pandémie COVID-19;

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 17/01/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement mixte en affectations de commerce et de logement;
- La rue Vanderkindere est inscrite en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol;
- L'immeuble n°544 sur lequel porte la demande présente un volume principal de gabarit R+1+toiture à versants implanté à front de la rue et se prolonge par :
  - un volume annexe (2 niveaux à toit plat) situé en mitoyenneté de gauche et surmonté d'un volume de très faible emprise et de faible hauteur, abritant un WC situé au dernier entresol;
  - un volume annexe d'un niveau, de même profondeur que l'annexe précitée, située entre celle-ci et la mitoyenneté de droite et à usage de terrasse accessible depuis le 1<sup>er</sup> étage;
- La maison comporte 1 commerce au rez-de-chaussée, qui inclut les superficies des volumes d'annexe précitées ainsi qu'un 1 logement aux étages;

- La façade du rez-de-chaussée est composée d'une entrée commune au logement et au commerce, accessible via le couloir / sas qui mène à la cage d'escalier et d'une fenêtre percée dans la maçonnerie qui offre au commerce une petite vitrine;

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

- La transformation de cet immeuble mixte, avec rehausse de la toiture principale et modification de la façade arrière;
- Le projet propose de transformer l'immeuble, de conserver un rez-de-chaussée commercial et d'aménager 2 logements aux étages supérieurs (1 logement de 1 chambre et un second logement de 2 chambres);
- La toiture principale, à 2 versants, est rehaussée et vient s'aligner sur celle de l'immeuble voisin sis au n° 546;
- L'esthétique de la façade avant est conservée, et les baies du 2<sup>ème</sup> étage sont alignées sur celles du 1<sup>er</sup> étage;
- Un balcon est également créé à chaque niveau, en s'inspirant de la composition des autres immeubles classiques de la rue;
- Une lucarne est créée en toiture;
- A l'arrière de l'immeuble, les annexes sont également retravaillées;
- Des terrasses sont aménagées, dans le respect des dispositions du Code civil en matière de vues sans qu'aucune rehausse de mur mitoyen ne soit nécessaire;

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

- La demande de permis porte sur la transformation, avec extension, de cet immeuble mixte, principalement par une rehausse de la toiture principale et une modification de la façade arrière;
- Le projet vise à répondre aux remarques et objections émises par la Commission de concertation en date du 24/04/2019, et ayant principalement porté sur les transformations de la façade principale;

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

- en matière de programme, le projet conserve la mixité au sein de l'immeuble, et y intègre un logement de 1 chambre à coucher, qualitatif et pouvant agir comme espace tampon entre le commerce et un logement plus important aux étages;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit dans les gabarits des bâtiments principaux de la rue, en se raccordant à leurs toitures. Le projet s'étend sur l'arrière de la parcelle, engendrant une légère dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, mais non préjudiciable pour les constructions voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve un petit jardin de pleine terre. Ce jardin sera réservé à l'usage du commerce, vu la configuration des lieux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble ne dispose pas de garage privatif, mais, le quartier, situé à proximité de la chaussée de Waterloo, est bien desservi en transports en commun (lignes de tram 7 et de bus 38 de la STIB, lignes W et 365 du TEC et lignes 136 et 137 de De Lijn) et en parkings publics (complexe « Bascule »);
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, les installations sont maintenues;
- quant aux autres aspects propres à la demande, le projet propose une reconfiguration de la façade principale s'inscrivant au contexte environnant de typologie de maisons vernaculaires. En effet, la maison de style néoclassique témoigne du passé de la commune et de la première urbanisation de la rue Vanderkindere et elle fait partie d'une enfilade de maisons du même style et/ou de plus grands immeubles datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle, de style éclectique;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Cette dérogation concerne la profondeur de l'annexe arrière au 2<sup>ème</sup> étage;
  - Bien qu'elle s'aligne sur la profondeur du mitoyen le plus profond, elle dépasse de plus de 3 mètres (4,75 mètres) celle du bien sis au n° 546;
  - Le recul latéral de cette annexe par rapport à la mitoyenneté de droite ce côté est tout de même de 234 centimètres, et le mur mitoyen 544/546 est assez haut, ce qui limite fortement les éventuelles nuisances sur le n°546;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage, la demande propose l'aménagement d'une petite terrasse prolongée d'une aire de toiture verte, avec pare-vue latéral d'une profondeur de 2,70 mètres, conforme au règlement régional d'urbanisme

**Considérant les dérogations à l'article II du RRU, le projet suscite les observations suivantes :**

- RRU, Titre 2, article 10 : luminosité :
  - La dérogation concerne l'apport de lumière naturelle dans le salon du logement en duplex;
  - Elle est de faible ampleur, la surface éclairante s'élevant à 5,30 m<sup>2</sup> au lieu de 5,69 m<sup>2</sup>;
  - La baie en façade avant est développée à son maximum possible en fonction de la largeur réglementaire de cet oriel et de l'imposition du respect de la PEB;
- RRU, Titre 2, article 17 : Local vélo :
  - Il n'a pas été prévu d'aménager un local vélo en sous-sol, mais il ne s'agit pas non plus d'un immeuble neuf;
  - Chaque logement dispose d'une grande cave au niveau -1. Il n'est donc pas nécessaire de subdiviser l'espace afin d'aménager un local supplémentaire pour un programme de 2 logements;

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 motifs émis ci-dessus.

Les dérogations au RRU, Titre I article n°4, et au Titre II, sont accordées les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-45113-2020 - Enquête n° 103/20**  
**Demandeur : Madame Marianne Delcourt**  
**Situation : Chaussée de Saint-Job 124**  
**Objet : transformer et diviser une maison en 2 appartements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45113-2020 introduite, en date du 14/01/2020, par Madame Marianne Delcourt;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et diviser une maison en 2 appartements sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 124;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 10bis CHAUSSEE DE SAINT-JOB (AGRBC du 13-05-1993) et se conforme 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 au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 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 :**

14/01/2020 : dépôt de la demande;

26/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

Délai suspendu en raison du confinement;

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/02/2020 et émis le 15/05/2020 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande essentiellement résidentiel, bâti en ordre semi ouvert, et comprenant par endroits des maisons situées en intérieur d'îlot;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de bus 60 de la STIB;
- La maison n°124 sur laquelle porte la demande est une maison de type 3 façades, de gabarit R+1+T, située en intérieur d'îlot, et accessible par un sentier piéton, le garage est situé du côté de la chaussée;
- Elle comprend un bâti principal couvert par une toiture à versants et des annexes couvertes par des toitures plates;
- La maison unifamiliale comprend, au rez-de-chaussée, une buanderie et un atelier, et à l'étage, 3 chambres;
- Le jardin, orienté au Sud-Ouest, se développe sur la gauche, à l'arrière des maisons n°120 et 122;
- Trois maisons sont situées en intérieur d'îlot, accessibles de manière piétonne (n°124, 126 et 128);

- La maison de droite (n°126) est similaire à celle sur laquelle porte la demande, mais sur un terrain plus étroit;
- Le couvert végétal : le jardin comprend 2 serres et des annexes en fond de parcelle. Une partie du jardin est aménagée en verger;
- Le relief : l'accès piéton monte depuis la chaussée vers la maison et le jardin situé à gauche est situé presque 1 niveau plus haut que le niveau du rez-de-chaussée (4 mètres de différence avec le niveau de la chaussée);

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

- La démolition des annexes situées en fond de parcelle ainsi que d'une serre,
- La division de la maison en deux logements. Le rez-de-chaussée est transformé en appartement de 2 chambres. Il bénéficie d'une entrée particulière et d'une partie du jardin. Le second logement de 1 chambre est situé en duplex au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles et bénéficie également d'un accès séparé en façade avant et d'une partie du jardin,
- La couleur des menuiseries extérieures est modifiée en bleu au lieu de brun;

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

- Les accès aux deux logements sont bien séparés et tous deux situés en façade avant,
- Chaque logement bénéficie d'une partie du grand jardin. Le jardin pour le logement de l'étage est accessible par quelques marches, le jardin étant situé plus haut que le niveau du rez-de-chaussée,

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

- Le projet se situe en zone d'habitation en ordre continu zone B;
- Le projet améliore le bâti et l'intérieur de l'îlot en améliorant les qualités végétales suite à la démolition d'annexes et de la serre et en augmentant la zone de pleine terre (emprise réduite de 28% à 22%);

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

- en matière de programme :
  - le logement du rez-de-chaussée comprend dans le bâti principal les locaux de vie et les 2 chambres, qui ont des dimensions supérieures aux normes d'habitabilité du RRU,
  - le logement de l'étage comprend 1 chambre et 1 salle de bain dans les combles. La cage d'escalier très raide est déplacée et améliorée,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - au rez-de-chaussée, la façade latérale qui était en partie enterrée est dégagée afin d'offrir plus de lumière naturelle,
  - la couverture d'une annexe est transformée en toiture terrasse au profit de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les zones de pleine terre sont augmentées par la suppression d'annexes,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les garages situés à front de la chaussée sont destinés aux deux logements;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les menuiseries extérieures sont rénovées et repeintes en bleu;
  - un puit de lumière permet un apport de lumière naturelle au centre du plan;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet ne modifie pas le bâti par rapport à la maison jumelée;
  - Il améliore l'intérieur d'îlot en supprimant des annexes précaires et une serre;
  - Il améliore les qualités résidentielles du bâti en augmentant l'éclairage naturel des locaux;
  - L'acoustique est améliorée entre les deux logements;
  - Les deux accès sont bien séparés et situés en façade avant;
  - Au delà des garages, l'accès aux logements est uniquement piéton;

Considérant que dès lors, le projet répond au bon aménagement des lieux, est conforme au PPAS et rencontre l'objectif du PRAS d'améliorer les intérieurs d'îlot;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-44614-2019 - Enquête n° 067/20**

**Demandeur : Monsieur Frédéric Leroux**

**Situation : Rue Edmond Picard 62**

**Objet : transformer et étendre un appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44614-2019 introduite le 10/04/2019 par Monsieur Frédéric Leroux, et visant à transformer et étendre un appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble sis rue Edmond Picard, 62;

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n° 5 - hauteur de la façade avant;
  - non-respect de l'article n° 6 - hauteur de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2020 au 17/03/2020 inclus;

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

10/04/2019 : dépôt de la demande;

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

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

03/03/2020 au 17/03/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

Annulation de l'enquête publique prévue du 03/03/2020 au 17/03/2020 en raison du confinement relatif à la pandémie COVID-19;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 inclus;

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'absence d'avis du SIAMU devant être joint à la demande avant délivrance;

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

- L'immeuble de logements est implanté en ordre fermé et à l'alignement, à l'angle de la rue Vanderkindere et de la rue Edmond Picard;
- Le bien présente un gabarit R + 4 + étage en recul, et couvert par une toiture plate. L'immeuble s'aligne, en ce qui concerne sa façade principale, à l'immeuble voisin de gauche (rue Edmond Picard) et présente un niveau de plus que l'immeuble voisin de droite (rue Vanderkindere). Ce gabarit est relativement émergeant dans les perspectives urbaines de ce croisement de rues;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est entièrement bâtie;

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

- L'extension du dernier niveau en retrait, en l'avancant vers l'alignement, en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement supérieur;

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

- Le logement présente actuellement peu de qualités d'habitabilité de par sa superficie exigüe, ses orientations et le manque d'apport d'éclairage naturel. Il offre une unique chambre à coucher et ne bénéficie pas d'espace extérieur;
- Le projet d'extension s'inscrit en raccord avec la volumétrie existante, s'aligne à la façade Sud des niveaux inférieurs, rue Vanderkindere, et conserve un espace dégagé du côté de la rue Edmond Picard en vue d'y aménager une terrasse. Un retrait latéral est également conservé du côté de la maison voisine mitoyenne de droite;
- Le logement, ainsi étendu, offre une capacité de 2 chambres à coucher confortables avec salles d'eau attenantes;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la répartition des 5 logements au sein de l'immeuble, sans densification quant à leur nombre, et en veillant à améliorer les qualités d'habitabilité de l'appartement supérieur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans la prolongation du volume en retrait existant, en veillant à l'avancer vers les voiries, de sorte à ne pas impacter davantage l'intérieur de l'ilot par une fermeture plus proéminente;
  - l'immeuble présente peu de qualités architecturales, mais il est toutefois marqué par la corniche débordante en béton, qu'il s'indique de préserver et de souligner en la peignant en blanc ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est entièrement bâtie et ne compte pas de zones de recul, du fait de l'implantation de l'immeuble à l'alignement;
  - le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse paysagère à l'usage du logement supérieur, du côté de la rue Edmond Picard, ce qui améliore les qualités d'intégration des perspectives visuelles engendrées par l'immeuble faisant l'objet de la demande;
  - il y a lieu de poursuivre les objectifs de la demande en proposant une finition paysagère pour les parties non accessibles de la toiture du côté de la rue Vanderkindere, et également sur la toiture du logement agrandi ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble compte plusieurs emplacements de stationnement privés du côté de la rue Vanderkindere;
  - le nombre de logements inscrits au sein de l'immeuble demeure inchangé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les installations techniques en place sont maintenues;
  - le projet prévoit l'aménagement d'une toiture verte d'une superficie de 4,50 m<sup>2</sup>;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153 §2 du CoBAT :
  - dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - le projet présente une intervention ponctuelle dans le paysage urbain, dans le prolongement d'une construction existante et en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement;
    - le projet propose un couronnement présentant une typologie plus contemporaine pour cet immeuble, tout en s'intégrant aux caractéristiques architecturales des registres inférieurs;

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

- Prévoir un aménagement paysager des toitures plates du côté de la rue Vanderkindere, ainsi que de la toiture du logement agrandi ;
- Proposer la mise en peinture de la corniche en béton – teinte blanche ;
- Corriger les cadres VI et VII du formulaire de demande en ce qu'ils font apparaître une emprise de construction plus importante que la superficie de la parcelle;
- Fournir l'avis favorable du SIAMU et les plans visés correspondants;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les modifications se présentent d'avantage comme des compléments d'informations;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

Les dérogations au RRU, article n°5 et 6 du Titre I, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-45006-2019 - Enquête n° 104/19**

**Demandeur : Mesdames Laura & Carmen Pino Saturio**

**Situation : A l'angle de l'avenue de Boetendael et de l'avenue De Fré à gauche du n°38B de l'avenue De Fré**

**Objet : Unir 3 espaces à fonction libérale du rez-de-chaussée des 3 unifamiliales pour la réalisation d'un cabinet dentaire**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45006-2019 introduite en date du 25/11/2019, par Mesdames Laura & Carmen Pino Saturio;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à unir 3 espaces à fonction libérale du rez-de-chaussée des 3 maisons unifamiliales pour la réalisation d'un cabinet dentaire sur le bien sis à l'angle de l'avenue de Boetendael et de l'avenue De Fré 38 à gauche du n°38B de l'avenue De Fré;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 2 QUARTIER BRUGMANN (AR du 26-07-1967) 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 au plan régional d'affectation du sol :

application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'installation d'un équipement de santé;

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°VIII A qui prescrit " Zone réservée aux habitations isolées, jumelées ", en ce que le rez-de-chaussée est destiné à un cabinet dentaire;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Erreurs du plan d'implantation : les plans ne tiennent pas compte du nouveau bornage, la clôture métallique n'existe plus,*
- *Il n'est pas fait mention de compresseur ni d'appareils de ventilation,*
- *Trop peu de stationnements disponibles dans le quartier pour les patients, Il existe déjà un cabinet dentaire à 200 mètres (angle Manoir/de Fré), il est opposé au projet,*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais :

- supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU;

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

25/11/2019 : dépôt de la demande;

08/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/01/2020 : dépôt de complément;

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

Délai d'enquête publique reporté en raison du confinement relatif à la pandémie COVID 19

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue De Fré est passante, et est notamment desservie par les lignes de bus 38, 41 et 43 de la STIB;
- Les 3 maisons sur lesquelles porte la demande sont implantées à l'angle de l'avenue de Boetendael et de l'avenue De Fré;
- Elles disposent d'un garage commun en sous-sol;
- Les rez-de-chaussée sont destinés à des bureaux liés à chacune des 3 habitations,

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

- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée en cabinet dentaire, sur l'ensemble des rez-de-chaussée;

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

- Le cabinet dentaire se compose de 4 salles de soins, de la réception, d'un local de stérilisation, d'un local de détente pour le personnel et d'un bureau,
- Les 3 accès aux maisons sont maintenus,
- L'accès 1 au plan permet également d'accéder au bureau de gestion du cabinet,
- L'accès 2 permet également l'entrée au cabinet dentaire. L'accès au logement est bien séparé,
- L'accès 3 ne dessert que le logement,

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

application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'installation d'un équipement de santé;

- 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°VIII A qui prescrit " *Zone réservée aux habitations isolées, jumelées* ", en ce que le rez-de-chaussée est destiné à un cabinet dentaire,
  - La demande ne modifie pas l'aspect extérieur des constructions;
  - La présence de l'avenue De Fré, grande voirie transversale et passante, desservie par des lignes de transports en commun (bus) et desservant le centre urbain de la commune permet l'usage du rez-de-chaussée en équipement de santé, complémentaire au quartier résidentiel, sans porter atteinte à la fonction principale de logement,
  - La superficie des 3 habitations n'est pas modifiée,
  - Les accès séparés aux logements sont maintenus,
  - Les habitations bénéficient chacune de terrasses,

Vu les explications données en séance, le plan d'implantation est établi sur le relevé du géomètre;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/07/2020**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-44621-2019 - Enquête n° 097/20**

**Demandeur : Madame Jacqueline Buisseret**

**Situation : Avenue De Fré, 174**

**Objet : transformation et extension d'une maison d'habitation en vue d'y aménager 2 logements et des bureaux pour profession libérale, ainsi que l'aménagement d'une piscine non couverte dans le jardin**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44621-2019 introduite le 11/04/2019 par Madame Jacqueline Buisseret, et visant à transformer et à étendre une maison d'habitation en vue d'y aménager 2 logements, et des bureaux pour profession libérale, ainsi qu'à aménager une piscine non couverte dans le jardin, sur le bien sis avenue De Fré, 174;

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 approuvé par arrêté royal le 15/04/1988, et y déroge;

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - Art. 1.2.3 : densité bâtie;
  - Art. 1.1 : profession libérale;
  - Art. 1.3.1 : implantation et dégagement pyramidal;
  - Art. 1.3.2 : profondeur;
  - Art. 1.4.1 : hauteur;
  - Art. 1.5 : lucarne;
  - Art. 8.0 : aménagement de la zone de recul;
  - Art. 9.0 : abri de jardin;
- application de l'article 1.1 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): activité professionnelle de l'habitant dont la surface est supérieure à 60m<sup>2</sup> par logement à front de voirie, en zone d'habitat en ordre ouvert du PPAS;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/06/2020 au 22/06/2020 inclus;

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

11/04/2019 : dépôt de la demande;

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

15/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Annulation de l'enquête publique prévue du 23/03/2020 au 06/04/2020 en raison du confinement relatif à la pandémie COVID-19;

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 30/03/2020 - pas de conditions de modifications;

Vu que l'avis du SIAMU n'est pas joint à la demande et devra être fourni avant la délivrance du Permis d'Urbanisme;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par des maisons d'habitation bourgeoises au caractère architectural homogène, dont certaines sont occupées par des commerces (HoReCa) au rez-de-chaussée;
- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue De Fré, axe structurant et avenue arborée, dans son tronçon compris entre l'avenue de la Floride à l'Ouest et la chaussée de Waterloo à l'Est;
- L'immeuble est implanté non loin du site de la Clinique Sainte Élisabeth;
- Elle présente un gabarit R + 1 + Toiture. Cette toiture à 2 versants est interrompue, en façade avant, par un pignon à profil « Mansart ». Les façades présentent des parties en colombages, et des aspects patrimoniaux notables pour cette maison dont la période de construction remonte à 1923 et dont des transformations ont été opérées en 1951;
- Les espaces de vie sont situés au rez-de-chaussée bel-étage, lequel est situé 1 niveau plus haut que celui du jardin, rendant son accès peu praticable. L'immeuble voisin de gauche est implanté, à l'instar du bien faisant l'objet de la demande, à proximité de la limite séparative de la parcelle;
- Le jardin, en pente descendante depuis la rue, est orienté au Nord. La zone de recul est aménagée de manière peu paysagère;

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

- Le projet consiste en la rénovation et l'agrandissement de la maison en 2 appartements et un bureau pour la propriétaire qui exerce la profession d'huissier de justice;
- La maison est actuellement inhabitable et demande une rénovation profonde suite entre autres au traitement de la mérule et au remplacement des planchers en bois touchés, par des planchers béton. De plus l'immeuble est régulièrement squatté et divers éléments ont été détériorés comme la cage d'escalier;
- Une demande d'urbanisme avait été introduit en 2012 et est resté incomplète jusqu'en 2015. En 2015 l'enquête publique a débuté, puis le dossier a été suspendu à la demande du demandeur suite à des problèmes de stabilité;
- En août 2018 le dossier n'ayant pas de suite a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme par le Collège des Bourgmestres et Echevins. La propriétaire a donc relancé son dossier afin d'établir un nouveau projet en adéquation avec ses besoins actuels, tant privés que professionnels;

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

- Le projet consiste en la création d'un duplex, au rez-de-chaussée et au sous-sol donnant sur le jardin. Afin d'avoir un bel espace de vie niveau jardin, la dalle de sol sera descendue de 30 cm afin d'atteindre 2,86 m sous plafond;
- Au rez-de-chaussée se retrouvera l'espace de nuit accessible par une cage d'escalier privative. L'annexe permettra d'ajouter l'espace manquant en redonnant une volumétrie étagée donnant des espaces extérieurs, tant appréciés, aux étages. L'alignement de la nouvelle façade arrière se fait sur les immeubles voisins de second rang;
- Au rez-de-chaussée un petit espace technique serait créé à gauche, dans l'espace entre le voisin, pour l'eau, le gaz et électricité. Cela permettra d'avoir accès à tout, à tout moment. Ce volume sera traité en brique;
- La cage d'escalier sera remplacée car en très mauvais état et un ascenseur complétera la cage d'escalier;
- Au premier étage se trouveront les bureaux pour l'activité de la propriétaire. Il est destiné à avoir 4 postes et une salle de réunion, avec sanitaire et cuisine;
- Au dernier niveau, un appartement à 1 chambre + mezzanine sera aménagé dans les combles. La création d'une lucarne de grande taille donnera accès vers la terrasse;
- Au niveau des matériaux, la brique sera remise à nu afin de retrouver son aspect rouge et le toit sera refait avec les tuiles de ton gris-noir s'harmonisant mieux avec les briques décapées. La nouvelle partie arrière emploiera les mêmes matériaux, à savoir la brique et les garde-corps seront de teinte noire, châssis en aluminium de teinte noire. Des panneaux solaires seraient placés côté gauche afin de profiter de l'orientation;
- Concernant le parking, la propriétaire n'aura pas de parking proprement dit devant la maison mais un IN-Out qui lui permettra de décharger devant sa porte dans le même esprit que le voisin situé à gauche. Deux grilles existent déjà de part et d'autre de la limite à rue. Ayant éliminé dans le nouveau projet le garage en partie sous-sol arrière, ce qui n'était pas des plus facile d'accès, et d'utilisation, la

propriétaire a anticipé en achetant un box garage dans le bâtiment en face au n° 265. Cela lui permet de parquer 2 véhicules;

- Dans le jardin, le projet prévoit l'implantation d'une piscine de 6 m x 12 m avec une protection rétractable permettant. Ce type d'équipement existe déjà chez un voisin situé avenue de la Floride. A noter que le niveau d'implantation est calculé afin d'avoir autant de remblais que de déblais et remettre les jardins au même niveau, car actuellement plus haut en partie proche du bâtiment existant;

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

- Le projet tend à restructurer cette grande maison, en envisageant d'y inclure un espace professionnel conséquent, et en prévoyant des modifications volumétriques relativement impactantes pour le gabarit existant;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose l'aménagement de 2 logements répartis sur plusieurs niveaux, engendrant de nombreuses modifications volumétriques impactantes. Le logement inférieur est localisé en partie sous le niveau du sol et bénéficie de peu d'éclairage naturel ;
  - les nouvelles affectations engendrent des aménagements peu fluides et cloisonnés, ce qui altère les qualités volumétriques existantes de cette maison unifamiliale ;
  - le projet propose un programme mixte afin de s'inscrire dans la logique de plusieurs constructions proches (HoReCa, bureaux,...), mais dérogeant fortement au prescrit du PPAS en ce qui concerne la superficie de bureaux, qui ne constitue pas le complément d'un des 2 logements ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet conserve les caractéristiques de cette maison isolée et tente de proposer une intervention plus contemporaine à l'arrière de sorte à pouvoir améliorer les qualités d'habitabilité des logements proposés, mais se faisant au détriment du prescrit du PPAS et des implantations en ordre ouvert des maisons de ce tronçon de la rue ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet conserve les aménagements paysagers du jardin arrière, dans lesquels la piscine non couverte s'inscrit. Néanmoins, ces aménagements s'implantent à proximité des limites séparatives de la parcelle et contribuent à densifier le bâti de manière peu intégrée ;
  - la zone de recul est requalifiée, mais est principalement dévolue à la circulation automobile ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne dispose pas de garage privatif, vu la suppression des aménagements existants à l'arrière. La densification du nombre de logements et l'aménagement d'une superficie de bureaux conséquente contribue à engendrer une pression automobile en matière de stationnement sur le domaine public, ce qui n'est pas souhaitable le long de cet axe ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande n'est pas explicite quant aux moyens mis en œuvre afin de répondre aux exigences du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 1.1 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): activité professionnelle de l'habitant dont la surface est supérieure à 60m<sup>2</sup> par logement à front de voirie, en zone d'habitat en ordre ouvert du PPAS :
  - La surface affectée aux bureaux projetée est de 120 m<sup>2</sup>, ce qui représente le double de ce que permet le PPAS, et ne constitue pas l'accessoire d'un logement vu son fonctionnement autonome ;
  - Cette option du projet déroge à une donnée essentielle du PPAS, ce qui ne peut se concevoir. Il y a lieu de reconsidérer la demande en optant pour une habitation unifamiliale bénéficiant d'un espace de bureaux ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 155 §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
  - Art. 1.2.3 : densité bâtie :
    - La densité projetée est de 0,56, alors que le prescrit du PPAS limite cette densité à 0,50. L'ampleur du projet doit dès lors être réduit en conséquence, vu que la densité bâtie constitue une donnée essentielle du prescrit du PPAS;
  - Art. 1.3.1 : implantation et dégagement pyramidal - Art. 1.4.1 : hauteur :

- Le projet porte atteinte à la parcelle voisine de gauche et va à l'encontre de la lecture de l'habitat en ordre ouvert ;
- Art. 1.3.2 : profondeur :
  - Le bâtiment principal a une profondeur de 12.82 m; Avec l'annexe qui reprend la dimension de la terrasse existante et demandée par permis, on arrive à une profondeur de 15,42 m. A noter que les voisins de second rang ont des annexes dans ce même alignement avec volumétrie R+1;
  - Toutefois, l'extension sur plusieurs niveaux conduit à densifier de manière inappropriée le bâti sur la parcelle et à supprimer des éléments patrimoniaux intéressants à conserver (bow-window, ...);
- Art. 1.5 : lucarne :
  - La nouvelle lucarne créée dans les combles fait 2,65 m de large. Cette largeur permet de sortir et profiter de l'espace terrasse, prévue sur la toiture plate de l'extension peu intégrée. Cette lucarne présente également une dérogation importante au prescrit du PPAS ;
  - La terrasse supérieure présente des nuisances pour le voisinage, vu sa hauteur ;
- Art. 8.0 : aménagement de la zone de recul :
  - La zone de recul présente un aménagement carrossable inscrit dans divers développements paysagers, ce qui peut s'envisager dans une certaine mesure. Toutefois, la maison ne disposant pas d'emplacements de stationnement sous forme de garage, il y a lieu de supprimer toute possibilité de stationnement en zone de recul en renforçant les plantations arbustives;
- Art. 9.0 : abri de jardin :
  - Le projet prévoit la construction d'un abri à l'arrière de la parcelle et de la piscine. Il maintient les lisières arborées et demeure réduit par rapport à l'ampleur de la superficie du terrain;
  - Cet abri sera consacré au fonctionnement de la piscine, alors que les installations techniques pourraient aisément être localisées au sein de l'immeuble existant ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :
  - Le projet conserve les éléments patrimoniaux significatifs de la maison et propose des interventions contemporaines ;
  - L'extension en façade arrière conduit néanmoins à altérer les qualités patrimoniales de la maison et est justifiée par une volonté de densification peu adaptée aux particularités de la parcelle ;
  - Le projet prévoit le maintien de certaines menuiseries extérieures en aluminium ne respectant pas la nomenclature d'origine au détriment du respect des qualités patrimoniales de la maison. Il s'indique d'opter pour des menuiseries en bois ;

**Considérant que la demande, telle que présentée, et présentant de nombreuses dérogations au PPAS, ne répond pas au bon aménagement des lieux.**

**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 08/07/2020**  
**objet n° 16**

**Dossier 16-45021-2019 - Enquête n° 105/19**

**Demandeur : S.A. DEXIN c/o Monsieur Jean-Paul de Coster**

**Situation : Rue du Doyenné 49, 53 et 55**

**Objet : démolir une maison existante (n°53) et construire trois maisons unifamiliales**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45021-2019 introduite, en date du 29/11/2019, par la S.A. DEXIN c/o Monsieur Jean-Paul de Coster;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison existante (n°53) et à construire trois maisons unifamiliales sur les biens sis rue du Doyenné 49, 53 et 55;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- o application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - o non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que ce profil est dépassé;
- o application de l'article 153§2 al. 2 du CoBAT : dérogation au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie en l'absence de bassin d'orage,

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

29/11/2019 : dépôt de la demande;

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

29/01/2020 : réception des compléments;

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

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

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

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

08/06/2020 au 22/06/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

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

○ **Données :**

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

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

#### **Implantation altimétrique**

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

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

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

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

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

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

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

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

*Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :*

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

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

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

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

Contacts utiles :

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

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

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

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

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

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

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

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

○ en matière de programme :

- les maisons unifamiliales de 3 chambres s'organisent sur 3 niveaux;
- les halls d'entrée sont relativement petits et ne permettent pas le rangement de vélo,
- les maisons ne comprennent pas de caves,
- la maison de droite est plus grande, s'élargissant au 1<sup>er</sup> étage sur le garage (n°49) pour aménager une chambre ouverte uniquement du côté de la rue,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- les maisons sont peu profondes (9,10 à 10,55 mètres mais le parcellaire proposé est large (de 6,40 à 7,12 mètres);
- le projet a une emprise sur la cour du n°55, partie de parcelle qui n'appartient pas au demandeur;
- la maison n°55 a deux baies latérales qui se verront face au pignon de la maison de gauche du projet;
- la pente des toitures est plus faible que celles des maisons typiques de la rue. Le caractère d'ensemble en est troublé;

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

- les jardins sont orientés au Nord-Ouest et sont séparés par des haies;
- il est prévu de planter un arbre dans les deux jardins les plus grands;
- la venelle donnant y accès au parking souterrain de la rue Verhulst est également délimitée par des haies (hauteur maximum de 2 mètres);

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

- une des maisons unifamiliales est pourvue d'un garage qui pourrait être plus favorablement destiné à un local vélo pour les 3 maisons, vu que l'organisation des maisons permet difficilement le rangement de vélos;
- le permis d'urbanisme n°16-43773-2017 a autorisé d'agrandir le parking du projet riverain de la rue du Doyenné afin d'offrir des emplacements supplémentaires avec accès direct aux 3 maisons du projet. L'accès à ce parking se fait par un escalier de secours existant dans les fonds de jardin via un chemin situé au fond du jardin du n°35 de la rue Verhulst sur une courte distance;
- le quartier du centre de la Commune est très bien desservi par les transports en commun;

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

- les maisons sont pourvues d'une citerne d'eau de pluie de 5 m<sup>3</sup> mais pas de bassin d'orage, ce qui n'est pas conforme au règlement communal;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- les façades sont en briques de ton rouge-brun ou gris avec des parties en bois posé verticalement;
- les toitures sont couvertes de tuiles plates de même ton, mais les pentes sont moins pentues que celles des maisons de l'environnement bâti;
- les teintes proposées sont relativement foncées, ce qui ne convient pas à une rue étroite et modifie fortement le paysage de la rue qui est relativement clair dans ce tronçon;
- le jeu de teinte rouge/gris en alternance rompt la valeur d'ensemble du projet alors que le bâti existant tant à marquer les ensembles par une unicité de teinte et de matériau;
- le choix du matériau est par contre plus pérenne que de l'enduit sur isolant et à ce titre à favoriser;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement). La maison existante qui offrait peu de qualité et de lien avec le jardin est démolie au profit de la construction de 3 maisons unifamiliales. Sa démolition est cependant peu justifiée en soi. Elle pourrait être conservée et étendue à l'arrière afin de maintenir le caractère d'ensemble tant en façade qu'en toiture;
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) : profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que ce profil est dépassé. La profondeur de la maison n°47 est dépassée de 36 cm. La profondeur proposée des maisons est entre 9,10 et 10,55 mètres. La dérogation est mineure. Le projet offre des maisons de gabarit compatible avec la typologie du bâti du quartier tant en façade qu'en toiture.

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

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

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

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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;

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 08/07/2020**  
**objet n° 17**

**Dossier 16-45061-2019 - Enquête n° 096/20**

**Demandeur : S.P.R.L. Centre Médical d'Uccle SC c/o Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck**

**Situation : Rue Xavier De Bue 15 - 17**

**Objet : transformer et étendre 2 immeubles comprenant un centre médical et 1 logement afin de constituer un nouveau centre médical au rez-de-chaussée et partiellement au 1<sup>er</sup> étage, ainsi que 5 logements aux niveaux supérieurs**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45061-2019 introduite en date du 16/12/2019, par la S.P.R.L. Société civile centre médical d'Uccle c/o Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et à étendre 2 immeubles comprenant un centre médical et 1 logement afin de constituer un nouveau centre médical au rez-de-chaussée et partiellement au 1<sup>er</sup> étage, ainsi que 5 logements aux niveaux supérieurs sur le bien sis rue Xavier De Bue 15 - 17;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande 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 :
  - Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
  - Art.6 : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;
  - Art. 12 : aménagement de la zone de cours et jardins;
  - Art.13 : maintien d'une superficie perméable;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Annulation de l'enquête publique prévue du 23/03/2020 au 06/04/2020 en raison du confinement relatif à la pandémie COVID-19;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les propriétaires de la maison mitoyenne n° 19 font les observations suivantes :*

- *Le projet mixte présenté par Monsieur de Meester de Betzenbroeck comprend des habitations avec terrasses. Ces terrasses sont à ce point avancées qu'en l'état, à réception des travaux, ils n'auront plus aucune intimité dans leur jardin mais aussi dans leur intérieur de maison;*
- *Ce projet est beaucoup trop intrusif pour l'intérieur d'îlot, tant au niveau sonore que visuel;*
- *En l'état, de ce fait ils s'y opposent;*

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

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

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

16/12/2019 : dépôt de la demande;

15/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/01/2020 : réception des compléments;

+1j (03/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

28/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

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

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

08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

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

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

- Les 2 immeubles sur lesquels porte la demande sont implantés le long de la rue Xavier De Bue, dans les perspectives de la Maison Communale et de l'Eglise Sainte Pierre. Ils présentent de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales significatives de leur période de construction du début du 20<sup>ème</sup> siècle. Les immeubles s'inscrivent dans un ensemble de de 5 constructions de même typologie, et insérées entre des immeubles plus récents dont les gabarits sont plus importants et dont la typologie est moins qualitative;
- La demande de permis d'urbanisme vise deux maisons d'habitation deux façades, abritant actuellement le centre médical Xavier de Bue d'Uccle, ainsi que 1 logement peu qualitatif aux étages supérieurs;
- Les immeubles concernés par la demande ont été agrandis vers l'arrière et fortement transformés, et le caractère patrimonial des espaces intérieurs a été altéré;

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

- Le projet consiste en la rénovation du centre médical, afin de le rendre plus accessible et de rationaliser son fonctionnement. Il est notamment prévu de dégager un pôle radiologie, médecine, laboratoire aux rez-de-chaussée et un pôle dentaire au premier étage du numéro 15. Le rez-de-chaussée sera également accessible aux PMR. La circulation et l'éclairage seront améliorés afin de faciliter le travail des praticiens et l'accueil des patients;
- Le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble de droite abritera des cabinets de dentisterie, engendrant des dépassements par rapport à l'immeuble mitoyen. Ces dépassements sont accentués par les terrasses bordées de bacs de plantations ;
- L'immeuble de gauche sera agrandi de 2 niveau par une toiture « Mansart »;
- De plus les étages du numéro 17 ainsi que les étages 2 à 4 du numéro 15 seront rénovés en 5 appartements :
  - 1<sup>er</sup> étage gauche : 1 logement de 2 chambres;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 2 logements de 2 chambres;
  - 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : 2 logements de 1 chambre aménagés en duplex présentant peu de qualités d'habitabilité;

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

- Le programme mixte de d'équipement et de logements s'inscrit en réponse à une demande dans ce quartier central de la Commune d'Uccle. Les étages assurent la continuité de logements souhaitable au niveau des étages de ce nœud commercial;
- La nomenclature des façades principales est conservée, ainsi que leurs qualités patrimoniales et stylistiques;

- Les toitures plates à l'arrière du centre médical seront aménagées en terrasses relativement invasives à l'usage des logements;

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

- Le projet permet de conserver le patrimoine architectural de ces 2 immeubles, mais densifie fortement le bâti à l'arrière, pour les besoins d'augmentation du nombre de logements, ce qui n'est pas souhaitable, vu les spécificités des lieux de cet îlot peu spacieux et la présence des maisons implantées de long de la Rue Victor Allard et faisant face aux façades arrières du projet;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve et améliore l'accessibilité du centre médical très actif dans le quartier;
  - le logement existant fait place à 5 unités d'habitation nécessitant de nombreuses modifications volumétriques des bâtiments existants, notamment la rehausse de l'immeuble de gauche et des extensions en façade arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose de rehausser la maison de gauche de 2 niveaux sous toiture, de sorte à harmoniser les gabarits avec la maison de droite, mais ayant pour conséquence d'accentuer le déséquilibre de la maison voisine de gauche par rapport à l'immeuble en aval;
  - les extensions prévues en façade arrière, destinées à pouvoir justifier la densification du nombre de logements, engendrent des dérogations importantes au RRU en matière de profondeur de bâtisse, et ce au détriment de la conservation des qualités d'habitabilité des maisons voisines. Ces options du projet impactent également les habitations à l'arrière et implantées du côté de la rue Victor Allard;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la profondeur de bâtisse relative à l'implantation du centre médical est conservée, mais l'espace non bâti demeurant est très peu qualitatif;
  - les logements créés aux étages ne bénéficient pas d'espaces extérieurs paysagers et de pleine terre;
  - des terrasses relativement profondes, sont aménagées aux 1er et 2ème étages en façade arrière;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les immeubles ne disposent pas de garages privés, toutefois un local pour vélos, de petite superficie, situé au sous-sol et difficilement accessible, est aménagé. Il s'indique de favoriser davantage la mobilité douce, tant pour les occupants des logements que pour les utilisateurs de l'équipement collectif en veillant à l'aménagement de locaux pour vélos et poussettes plus performants et plus accessibles;
  - le quartier est bien desservi en transports en commun et dispose d'un parking public à proximité directe du projet;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande n'est pas explicite quant aux moyens mis en œuvre afin de répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects plus en détail du projet :
  - Modification de la façade avant :
    - Le déplacement de l'entrée du centre médical du numéro 17 vers le numéro 15, avec un abaissement du seuil d'entrée afin de permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite. L'enseigne du centre médical sera également déplacée vers la nouvelle porte d'accès. La nouvelle porte d'entrée des logements au numéro 17 est prévue en bois et celle du centre médical au numéro 15 en verre;
    - Le rehaussement de 3 mètres de la toiture du numéro 17 par un étage de profil « Mansart ». La rehausse de la toiture permettrait d'exploiter le dernier étage du numéro 17, aujourd'hui simple grenier;
    - L'esthétique projetée tend à se rapprocher de celle du numéro 15 afin d'harmoniser les deux façades;
  - La toiture en rez-de-chaussée qui couvre actuellement toute la parcelle sera conservée car en bon état mais percées d'un patio et de nouvelles fenêtres de toitures afin d'amener de la lumière naturelle dans les salles de consultation qui en ont besoin. Il est prévu de végétaliser la toiture. Un jardin de pleine terre sera également créé en fond de parcelle pour les mêmes

raisons. Toutefois ces aménagements présentent peu de qualités paysagères et les parcelles dépendent des aménagements arborés des parcelles voisines ;

- Modification de la façade arrière :
  - Les annexes actuelles étant vétustes et peu harmonieuses il est prévu de les démolir afin de pouvoir repenser les façades arrière. Il est prévu que chaque étage s'arrête en retrait de l'étage inférieur afin de pouvoir créer des terrasses sur les toitures spacieuses. Les terrasses seront sécurisées par des bacs à plantes servant de garde-corps;
  - Une lucarne dans la toiture rehaussée du numéro 17 sera prévue, afin de permettre la création d'un duplex présentant de très bonnes qualités d'habitabilité;
- L'ensemble des nouveaux châssis est prévu en aluminium gris foncé;
- Aménagement intérieur :
  - L'aménagement intérieur actuel du bâtiment n'est pas favorable à une bonne pratique de la profession (beaucoup d'espaces perdus, condamnés ou inaccessibles aux PMR, de nombreux cabinets mal dimensionnés et mal éclairés etc.). La dimension des espaces et leur agencement ont été définis pour garantir une bonne pratique de l'exercice médical et un meilleur accueil de la patientèle. Une porte coulissante permet d'individualiser la partie avant du centre, dédiée au laboratoire et analyses médicales et nécessitant une ouverture plus matinale que le reste du centre médical;
  - L'accès PMR au centre médical est primordial, de ce fait il est prévu d'abaisser le niveau de la dalle du rez-de-chaussée du numéro 15 pour l'aligner sur le niveau du numéro 17 sur la partie avant à rue du bâtiment. Un système de rampe garantira une circulation fluide vers l'arrière du bâtiment;
  - Il est prévu de créer 5 logements : 3 appartements à 2 chambres en simplex, un duplex à deux chambres et un duplex d'une chambre. Les cinq logements disposeront d'une terrasse individuelle. Les appartements créés présentent de réelles qualités d'habitabilité et répondent aux exigences PEB. Ils ont été conçus sur plan traversant afin de répondre aux exigences en matière de prévention contre l'incendie. Chaque logement possèdera également une cave en sous-sol;
  - La circulation verticale sera également modifiée : une seule cage d'escalier desservira les cinq logements et une autre cage d'escalier reliera le pôle médical et le pôle dentaire en R+1 au sein du centre médical;
  - Le sous-sol sera creusé afin de pouvoir aménager les caves communes et privatives, le local poubelles et le local vélo au numéro 17 et des espaces de stockage et la machinerie pour le centre médical au numéro 15;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à :
  - Art 126 § 11, al.2 du CoBAT : Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de :
    - Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne :
      - Le projet prévoit la transformation des espaces du rez-de-chaussée dédiés au centre médical. La création du patio permet de réduire l'impact de la profondeur de cette construction;
      - La profondeur de bâtisse demeure très importante au regard des particularités de la parcelle et des qualités paysagères de l'intérieur de l'ilot;
      - Le projet prévoit la démolition et la reconstruction de plusieurs annexes existantes aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage en vue de permettre la densification du nombre de logements. Ces extensions dépassent la profondeur des constructions voisines et sont prolongées par des terrasses sur 2 niveaux, ce qui impacte (volume et intrusion) les constructions voisines et l'intérieur de l'ilot;
    - Art.6 : hauteur de toiture d'une construction mitoyenne :
      - Le projet prévoit la rehausse de l'immeuble de gauche afin de pouvoir l'aligner sur la maison de droite. Cette option accentue le déséquilibre engendré par l'immeuble voisin de gauche en avant, vis-à-vis de l'immeuble mitoyen, ce qui n'est pas souhaitable. De plus, cette rehausse de toiture est engendrée par l'aménagement du logement de 1 chambre à coucher en duplex, alors qu'une densité de logements moindre ne nécessite pas de modifications volumétriques impactantes;

- Art. 12 : aménagement de la zone de cours et jardins et Art.13 : maintien d'une superficie perméable :
  - Le projet propose une légère dédensification du bâti sur la parcelle, mais conserve une profondeur construite très importante au détriment d'espaces de pleine terre qualitatifs au bénéfice du centre médical et des logements créés, mais également pour l'ensemble de l'îlot ;
- o Art. 188/7 du CoBAT :
  - Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
    - De par la conservation d'une grande partie du volume du rez dédié au centre médical et la reconstruction des annexes aux étages en vue d'augmenter le nombre de logements, le projet n'améliore pas les qualités paysagères et bâties de l'intérieur de l'îlot;
  - Application de la prescription générale 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation :
    - Le projet supprime 1 logement au sein de l'immeuble en vue d'aménager 5 unités d'habitation qualitatives, mis à part les unités supérieures sous toitures ;

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

- o En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - o Le projet conserve les éléments des façades principales de sorte à perpétuer le patrimoine architectural de cette partie de la rue Xavier De Bue;
  - o Les espaces intérieurs, maintes fois transformés pour les besoins du centre médical, ne comportent plus d'éléments patrimoniaux à maintenir;
  - o Le projet propos des menuiseries extérieures en aluminium, peu en accord avec les particularités patrimoniales des 2 immeubles ;
  - o La rehausse proposée pour l'immeuble de gauche mérite d'être mieux intégrée et moins importante de sorte à ne pas enclaver d'avantage la maison voisine de droite ;

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

- o limiter l'ampleur du développement du volume du rez-de-chaussée en vue d'améliorer et de favoriser les zones de pleine terre paysagères qualitatives à l'usage tant du centre médical, que des logements supérieurs ;
- o renoncer aux extensions en façade arrière du côté droit, renoncer à la rehausse sur 2 niveaux de la maison de gauche, réduire de manière significative le développement des terrasses supérieures et revoir le programme du nombre de logements en conséquence;
- o prévoir des locaux pour vélos et poussettes plus spacieux, à destination des occupants des logements et des usagers du centre médical, et localisés de préférence au rez-de-chaussée;
- o veiller au remplacement des châssis en façade avant en favorisant l'usage des menuiseries en bois de teinte claire;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation, le changement d'utilisation et l'extension des deux immeubles peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- o d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte bâti, patrimonial et paysager;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts volumétriques seront réduits;

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 :**

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

- 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, ne sont pas accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.