

Séance du 16 juillet 2020 / Zitting van 16 juli 2020  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

**NOUVELLE PROCEDURE**

- 1) 126/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.103-2020  
Situation : Rue de Stalle 40  
Demandeur : THOMAS & PIRON BATIMENT SA – M. Benoît Brutsaert  
(Modifier le PU n°16-40557-2012, lui-même déjà modifié par le PU n°16-42404-2015 et modifié par le permis d'urbanisme n°16-43887-2018 autorisant la construction d'immeubles, de maisons uni-familiales, la rénovation des bâtiments et de l'étang du Moulin Blanc)
- 2) 127/20 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.425-2018  
Ligging: Kersbeeklaan 304  
Aanvrager: KOMITO GROUP bvba – dhr. Marc Santermans  
(Het regulariseren van een bestaand appartementsgebouw)
- 3) 128/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.192-2020  
Situation : Avenue des Narcisses 11  
Demandeur : Monsieur Robert LABOUREUR  
(Etendre, transformer et rénover une maison uni-familiale)
- 4) 130/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.184-2018 (art.126/1)  
Situation : Rue Vanderkindere 524  
Demandeur : MM KANAFTCHIAN LANGAROUDI M. Ali et Hani  
& Mme HASSANPOUR ARBASTAN Farah  
(Démolir un garage existant et reconstruire un commerce au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage)
- 5) 129/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.149-2020  
Situation : Rue Zwartebeek 40  
Demandeur : Monsieur Arnaud DRICOT  
(Agrandir une maison en façade arrière, remplacer la porte de garage et mettre en conformité le remplacement des châssis)
- 6) 131/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.095-2019  
Situation : Avenue Albert Lancaster 71  
Demandeur : M. et Mme Eric COLLIN et Colette DECROIX  
(Rénovation et extension d'une habitation uni-familiale)
- 7) 132/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.058-2020  
Situation : Vieille rue du Moulin 142  
Demandeur : M. et Mme Bruno HENDRICK et Michèle NTIRENGANYA  
(Ajouter un étage supplémentaire, modifier les châssis et créer une lucarne en façade avant et arrière, et mettre en conformité l'annexe arrière de la maison uni-familiale)
- 8) 133/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.974-2019  
Situation : Chaussée de Waterloo 877  
Demandeur : Monsieur Arthur AZIZYAN  
(Changer l'affectation d'un show-room de voiture, au rez-de-chaussée modifier la toiture et rénover l'ensemble de l'immeuble)
- 9) 134/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.017-2019  
Situation : Rue Basse 115  
Demandeur : Monsieur Jérôme DE BROUWER  
(Agrandir et rénover une maison uni-familiale existante)
- 10) 135/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.081-2019  
Situation : Rue Groeselenberg 63-65  
Demandeur : Madame Anne GODSCHMIDT  
(Transformer et rénover une annexe existante servant d'atelier, construire une véranda et réaménager le jardin)

- 11) 136/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.619-2019  
Situation : Chemin du Puits 10  
Demandeur : Monsieur Cédric LIMBOSCH  
(Construire un immeuble mixte de bureau et logement à front de voirie sur une parcelle déjà bâtie)
- 12) 137/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.842-2019  
Situation : Rue Vanderkindere 429  
Demandeur : M. Laurent De Grave représenté par la SPRLU CCIC Hervé Lesne  
(Régulariser l'extension et la division d'une maison uni-familiale et diminuer le nombre de logements de la situation de fait de 4 à 3 et transformer les logements)

Uniquement pour avis de la CC :

---

Avis reporté de la CC du 24/06/20 :

- 13) 060/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.881-2019  
Situation : Rue du Bourdon 124-126  
Demandeur : Monsieur Zein SOUBRA  
(Démolir une maison d'habitation uni-familiale et construire un immeuble comprenant 19 logements, 17 emplacements de parkings couverts et 38 emplacements pour vélos)  
(Avis CC du 18/09/2019 : avis reporté)
- 

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/07/2020**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-45103-2020 - Enquête n°126/20**

**Demandeur : S.A. THOMAS & PIRON BATIMENT c/o Monsieur Benoit Brutsaert**

**Situation : Rue de Stalle 40**

**Objet : La modification du PU 16-43877-2018**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45103-2020 introduite en date du 07/01/2020 par la S.A. THOMAS & PIRON BATIMENT c/o Monsieur Benoit Brutsaert;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le dernier permis d'urbanisme en vigueur n°16-43877-2018 notifié en date du 08/11/2018;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16-40557-2012, lui-même déjà modifié par le permis d'urbanisme n°16-42404-2015 et modifié par le permis d'urbanisme n°16-43887-2018 autorisant la construction d'immeubles, de maisons unifamiliales, la rénovation des bâtiments et de l'étang du Moulin Blanc sur le bien sis rue de Stalle, 40;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et en zone de parc, couvertes par une ZICHEE et pour partie en zone de protection du Parc Raspail, site classé;

**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 la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'ilôt;

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

- application de l'article 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire);
- application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 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 :**

07/01/2020 : dépôt de la demande;

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

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;

01/04/2020: réception des compléments;

16/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

15/06/2020 au 29/06/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/07/2020 : 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 site sur lequel porte la demande est un vaste site ouvert qui occupe une bonne partie de l'îlot triangulaire que forment la rue Rittweger, la rue de Stalle et la chaussée d'Alseberg;
- Considérant que la situation de droit porte sur un aménagement global du site pour 35 logements et 36 emplacements de parcage, répartis comme suit autour de l'étang et dans les bâtiments existants:

- 3 nouveaux immeubles A, B,C implantés sur la gauche de l'étang, de gabarit R+2+étage en recul, avec sous-sol commun accueillant les parkings : une profession libérale est en outre implantée au rez-de-chaussée et à l'entrée du site;
- 3 maisons implantées en fond de parcelle V1, V2, V3;
- La transformation de la villa principale du « Moulin blanc » en petit immeuble à appartement (F);
- 2 maisons implantées dans les anciennes écuries (D);
- 1 maison dans le bâtiment des garages (E);
- Le maintien de l'ancien poulailler (G) implanté derrière l'étang, réaffecté en local de rangement pour vélos;
- L'aménagement d'un parc commun autour l'étang, avec zone de jeux pour enfants dans la partie du jardin entre l'étang et le mur d'enceinte de la propriété;

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

- La modification du chemin d'accès aux immeubles A, B,C et aux villas;
- La reconstruction d'une partie du poulailler (G);
- La modification des plantations;
- La modification de clôtures et de haies;
- L'ajout d'une terrasse au rez-de-chaussée du bâtiment A;
- La modification des sous-sol;
- La modification de l'aménagement intérieur de la profession libérale et des garde-corps extérieurs pour les immeubles A, B,C;
- La modification des linteaux et châssis pour les villas V1, V2 et V3;
- La suppression de la mezzanine de la villa V2;
- La suppression des citernes et du bassin d'orage;
- La modification de l'égouttage;

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

- en matière de programme :
  - Le programme proposé reste identique à celui des permis précédemment obtenus
  - Le nombre total d'emplacements de parkings de parking et caves restent inchangés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La largeur du chemin d'accès aux villas est réduite sur une portion de son tracé de manière à préserver la rangée de peupliers;
  - La demande d'abattage du bouleau et du peuplier sont compensés par la replantation d'un sorbier des oiseleurs et d'un aulne glutineux ;
  - Cette modification favorise la surface de pleine terre et peut donc s'envisager;
  - Les clôtures et portillons en robinier et/ou châtaigner sont ajoutés et permettent de limiter l'accès à certaines zones des berges de l'étang, conformément au PE délivré;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Les abords du bâtiment A sont modifiés au niveau de l'entrée du site de manière à mieux intégrer les différences de niveaux et faciliter la circulation des modes doux et PMR en entrée de site.
  - Un nouvel espace pour vélos est créé entre les bâtiments B et C : au total on retrouve 17 emplacements pour vélos répartis devant les bâtiments A, B,C, au lieu de 14 vélos implantés uniquement devant le bâtiment A : cette distribution améliore l'accessibilité des différents bâtiments;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les quelques adaptations esthétiques ne changent pas la perception d'ensemble de la typomorphologie des façades;

**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) :
  - Le projet prévoit la construction d'une annexe du poulailler (en lieu et place de la partie démolie par des dégâts subis lors d'une tempête);
  - Celle-ci sera revêtue de bardage de bois noir assorti aux immeubles et une toiture en pente de même pente que la partie existante conservée;
  - Le projet ne portera pas préjudice aux qualités paysagères du site et peut donc s'envisager;

**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 l'application de l'article 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - La transformation proposée s'intègre à l'esthétique du bâtiment d'origine tout en s'harmonisant aux autres bâtiments présents sur la parcelle;
- En ce qui concerne l'application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :
  - Seul le bâtiment A du projet se situe en zone d'habitation couverte par une ZICHEE;
  - Par rapport au projet autorisé et vis-à-vis du parc Raspail, les transformations demandées ne modifient pas les perspectives vers la zone de protection de ce site classé et peuvent s'envisager;

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 16/07/2020**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44425-2018 - Enquête n° 127/20**

**Demandeur : B.V.B.A. KOMITO GROUP c/o Marc Santermans**

**Situation : Avenue de Kersbeek, 304**

**Objet : mise en conformité de la création d'emplacements de stationnement en intérieur d'îlot ;**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44425-2018 introduite le 28/12/2018 par la BVBA KOMITO GROUP c/o Marc Santermans et visant à mettre en conformité la création d'emplacements de stationnement en intérieur d'îlot sur le bien sis avenue Kersbeek, 304;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n° PL 479bis octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 07-03-2005 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises 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 portant atteinte en intérieur d'îlot;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°B.9 zone de cours et jardins qui prescrit "*ces zones peuvent comporter des plantations, pelouses, potagers, étangs, terrasses, piscines*", en ce que les zones de stationnement ne sont pas autorisées;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation

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

28/12/2018 : dépôt de la demande;

28/02/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

09/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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;

15/06/2020 au 29/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/07/2020 : 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 constitué de maison unifamiliales et d'immeubles à appartements entre mitoyens, implantés en recul et de gabarit R+2+T, qui en font un quartier homogène et résidentiel,
- Dans ce quartier, l'avenue Kersbeek est bordée d'arbres d'alignement, et le stationnement est organisé entre les arbres,
- L'immeuble faisant l'objet de la demande a été construit en 2006 (PU n°16-37320-2006) et comprend 13 logements et 13 parkings enterrés;
- Une entrée cochère permet l'accès carrossable à un bâtiment en fond de parcelle qui accueille des bureaux et ateliers;

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

- La mise en conformité de la création d'une zone de parking pour deux voitures, à l'arrière du bâtiment avant;

**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) :

- Les emplacements de stationnement se situent devant les fenêtres du bureau du rez-de-chaussée et des appartements situés aux étages, encombrant inévitablement la vue vers le jardin et ne permettant pas une ouverture des fenêtres de ces locaux;
- Cet aménagement supprime de la surface perméable et supprime un espace de jardin prévu au permis de lotir, ce qui n'améliore pas les qualités paysagères des lieux mais au contraire, appauvrit les vues vers l'intérieur de l'îlot;
- Le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne peut pas dès lors pas s'envisager;
- Il y a lieu de revenir à la situation initialement autorisée et de supprimer ces emplacements;

**Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction:**

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/07/2020**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-45192-2020 - Enquête n° 128/2020**

**Demandeur : Monsieur Robert Laboureur**

**Situation : Avenue des Narcisses 11**

**Objet : étendre, transformer et rénover une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45192-2020 introduite, en date du 19/02/2020 par Monsieur Robert Laboureur;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre, à transformer et à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis avenue des Narcisses, 11;

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° 48 bis & ter - QUARTIER SUD-EST - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 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 0.5 Garages qui prescrit « *Les garages construits sous la surface des jardins et leur rampe d'accès, doivent observer une distance par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50m pour les constructions en première zone à rue* » en ce que le nouvel accès au garage s'implante à 80 cm de la limite mitoyenne de gauche;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 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 :**

19/02/2020 : dépôt de la demande;

23/04/2020 : accusé de réception de dossier incomplet ;

28/05/2020: accusé de réception d'un dossier complet;

15/06/2020 au 29/06/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert, au sein d'un îlot verdoyant;
- La maison présente un gabarit R+Toiture à versants pour le corps de maison principal et R+1+Toiture à versants pour l'extension construite en façade arrière;
- Le garage est implanté le long de la mitoyenneté de gauche et est accessible par l'arrière de la maison, ce qui engendre une pénétration de l'automobile en intérieur d'îlot;



- Le terrain présente une déclivité certaine et les pièces de vie sont donc en surplomb de 1,10m par rapport au jardin arrière;
- Le bien a fait l'objet de nombreuses transformations par le passé dont :
  - la construction d'un garage supplémentaire (permis d'urbanisme de 1967) dans la zone de recul latérale gauche;
  - une extension à l'arrière de la maison de gabarit R+1+T;
  - la fermeture de la terrasse couverte à l'avant de la maison par le placement de châssis dans les baies existantes;
  - la réalisation de lucarnes dans la toiture au 1<sup>er</sup> étage;
  - La réalisation d'une terrasse en bois sur pilotis de plain-pied avec la salle à manger;

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

- La modification des entrées de la maison :
  - L'aménagement d'une petite rampe pour les voitures de manière à entrer dans le garage par la façade avant;
  - La réouverture de la terrasse couverte de manière à former un porche et l'aménagement de la porte d'entrée en façade avant;
- La modification des distributions intérieures;
- La démolition du garage de droite et des annexes successives à l'arrière de la maison;
- La construction d'un nouveau volume de gabarit R+1 en façade arrière, plus large et dont le niveau d'implantation se situe 72 cm (4 marches) plus bas que le volume actuel;
- La réalisation d'une terrasse en façade arrière en contact avec le jardin;
- La modification ou créations de certaines baies, le remplacement des châssis et l'isolation des façades existantes par l'extérieur;
- Des transformations intérieures diverses;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
  - En offrant une organisation spatiale plus pratique et agréable;
  - En offrant davantage de lumière aux pièces de vie;
  - En offrant un accès au jardin depuis les pièces de vie;
  - En supprimant des extensions inesthétiques;
  - En modifiant l'accès du garage et en supprimant la pénétration automobile en intérieur d'îlot;
  - En proposant une meilleure isolation thermique à l'ensemble et par conséquent un meilleur confort;

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

- en matière de programme :
  - la maison de 8 chambres se voit aménagée en maison de 5 chambres, davantage confortables;
  - le nouvel accès et la création du porche en façade avant améliore également le confort de cette habitation;
  - l'implantation d'un nouvel escalier permet également une meilleure fluidité intérieure et distribution des locaux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la nouvelle extension s'implante à l'emplacement de l'extension actuelle et se conforme au prescrit du PPAS en matière d'implantation et de gabarit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet ne prévoit aucune replantation;
  - Il y a lieu de se conformer à l'article 12.0 du PPAS qui prescrit « Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m<sup>2</sup> et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone »;
  - Afin d'éviter le stationnement en zone de recul, il y a lieu d'augmenter la surface de jardin et diminuer à son minimum l'accès carrossable

**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 : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article 0.5 Garages qui prescrit « Les garages construits sous la surface des jardins et leur rampe d'accès, doivent observer une distance par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50m pour les constructions en première zone à rue » :

- Le nouvel accès au garage s'implante à 80 cm de la limite mitoyenne de gauche;
- Le projet propose une nette amélioration par rapport à la situation existante en supprimant l'accès carrossable en intérieur d'îlot;
- La dérogation est liée à la configuration existante de droit et peut donc s'envisager;

**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 l'application de l'article 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :

- L'isolation des façades existantes peut s'envisager. En effet, la toiture est suffisamment débordante que pour conserver l'ombre projetée;
- La teinte gris clair de l'enduit à la chaux risque d'assombrir l'ensemble : il y a lieu de prévoir un enduit davantage lumineux (blanc) en meilleure adéquation avec l'année de construction de la maison;
- La nouvelle extension se veut contemporaine tout en respectant l'esprit de la maison d'origine;
- Les châssis présentent quant à eux des divisions particulières qui ne sont pas souhaitables : il y a lieu de revenir à une division plus rationnelle en ce qui concerne la partie de maison conservée et d'origine;

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

- Augmenter la surface de jardin en zone de recul et diminuer à son minimum l'accès carrossable ;
- se conformer à l'article 12.0 du PPAS qui prescrit « *Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m<sup>2</sup> et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone* »;
- prévoir un enduit davantage lumineux (blanc ) en meilleure adéquation avec l'année de construction de la maison et modifier la légende en conséquence;
- revenir, pour les châssis à remplacer, à la division d'origine en ce qui concerne la maison conservée;

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 améliorations extérieures;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les documents 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 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 PPAS est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/07/2020**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44184-2018 - Enquête n° 130/20 - article 126/1**

**Demandeur : Messieurs L.M. Ali et L.Hani KANAFTCHIAN et Madame A.Farah HASSANPOUR**

**Situation : Rue Vanderkindere 524**

**Objet : démolir un garage existant et reconstruire un immeuble de commerce et bureau**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44184-2018 introduite le 14/08/2018 par Messieurs L.M. Ali et L.Hani KANAFTCHIAN et Madame A.Farah HASSANPOUR, modifiée en application de l'article 126/1 al.3 du CoBAT le 11/02/2020 (plans non indicés datés du 08/02/2020), modifiée une seconde fois, en cours de procédure en application de l'article 126/1 al.2 du CoBAT le 08/06/2020 (plans non indicés et datés du 02/06/2020) et visant à démolir un garage existant et à reconstruire un immeuble de commerce et bureau sur le bien sis rue Vanderkindere 524;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du RRU;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
  - application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial);
- 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°33 2° du Titre VI du RRU qui prescrit que " *Les enseignes et les publicités associées à l'enseigne répondent aux conditions suivantes (...) être en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées.* ", en ce que l'enseigne projetée est détachée de la façade et ne participe pas à sa composition;
    - non-respect de l'article n°13 du Titre I du RRU qui prescrit que " *La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface* ", en ce que l'entièreté de la parcelle est imperméabilisée;
    - non-respect de l'article n°10 du Titre I du RRU qui prescrit que " *La largeur totale des oriels, balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade* ", en ce que l'oriel projeté dépasse cette largeur;
    - non-respect de l'article n°5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) qui prescrit " *La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut (...) être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse* ", en ce que la façade projetée est plus basse que les deux façades mitoyennes;
    - non-respect de l'article n°4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) qui prescrit " *(qu') Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction*

*réunit les conditions suivantes (...) ne pas dépasser une profondeur égale aux 3/4 de la profondeur du terrain ", en ce que l'entièreté de la parcelle est bâtie au niveau du rez-de-chaussée;*

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 du Titre II du RCU qui prescrit "*L'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats*", en ce que l'enseigne publicitaire projetée se différencie complètement de la typologie architecturale des immeubles avoisinants;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont à nouveau requises pour les même motifs et un nouveau motif :**

- 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 Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°24 du Titre III du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux - Dispositifs parallèles à la façade, qui prescrit "*l'éclairage ne peut porter atteinte aux locaux situé au 1<sup>er</sup> étage, ainsi qu'aux étages des bâtiments en vis-à-vis*", en ce qu'un dispositif d'éclairage est positionné au niveau de l'enseigne elle-même positionnée au-dessus de la baie du 1<sup>er</sup> étage;

Considérant que suite aux modifications apportées à la demande en date du 08/06/2020, en application de l'article 126/1 al.2 du CoBAT, les motifs suivant sont caduques :

- la dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que la façade avant est alignée à la façade avant du bien le plus bas;
- la dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, en ce que le bandeau d'enseigne est supprimé au profit d'un nouvel étage;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2019 au 24/10/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 06/11/2019;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

14/08/2018 : dépôt de la demande;

10/05/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2019 au 24/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation « acceptant » les dérogations au Règlement régional d'Urbanisme, en **présence** d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26.07.2013 modifiant le CoBAT;

Considérant que dans pareil cas, **l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable;**

Considérant que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme, et que dès lors les dérogations sont octroyées aux motifs et conditions de cet avis;

30/12/2019 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

28/01/2020 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction;

11/02/2020 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

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 : dépôts de plans modifiés en application de l'article 126/1, al.2 du CoBAT et poursuite de la procédure;

15/06/2020 au 29/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/07/2020 : 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 07/04/2020 et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU émis le 29/03/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande comporte un liseré de noyaux commercial s'étendant sur plusieurs îlots;
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere présente un front bâti hétéroclite où la fonction commerciale est dominante;
- L'immeuble n°524 sur lequel porte la demande est constitué d'un rez-de-chaussée affecté en garage;
- La parcelle cadastrée Section C, n°1-b-33, sur laquelle porte la demande était initialement rattaché à la maison située en fond de parcelle et bâtie à front de la rue Stanley n°92;
- La maison de droite (n°528) est largement plus haute et plus profonde que le bien concerné par la demande;
- La maison de gauche (n°522) est entièrement bâtie au rez-de-chaussée et son gabarit en profondeur au premier étage est similaire à la construction projetée;
- L'affectation existante du bien en situation de droit est parking en extension d'un logement;
- Le bien a fait l'objet d'une annexion au rez-de-chaussée commercial de l'immeuble de gauche (n°522) par le percement du mur mitoyen, sans que cela n'ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme;

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

- Démolition du garage (parking) existant au rez-de-chaussée et reconstruction d'un rez-de-chaussée commercial sur l'ensemble de la parcelle au rez-de-chaussée et une profondeur d'approximativement 5,00m au premier étage;
- Ajout d'une enseigne publicitaire sous forme d'un bandeau suspendu entre la corniche de l'immeuble de gauche et le pignon de l'immeuble de droite;

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

- Le bâtiment existant était initialement un parking à l'usage de la maison située en fond de parcelle et bâtie à front de la rue Stanley n°92;
- La demande entérine la scission de la parcelle et vise au changement d'affectation du garage (parking) en un commerce rez et premier étage en liseré de noyaux commercial du P.R.A.S.;

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

- en matière de programme :
  - L'implantation d'un commerce de taille modeste s'inscrit bien dans le contexte planologique qui situe la parcelle dans un liseré de noyau commercial;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La couverture totale de la parcelle en lieu et place du parking initial ne porte pas atteinte au voisinage direct;
  - La hauteur de la façade projetée, bien qu'inférieure à la hauteur des deux façades mitoyennes, permet d'atténuer la différence de gabarit actuelle, sans porter atteinte aux qualités d'habitabilité des immeubles voisins vu la faible profondeur de l'étage projeté;
  - Le bandeau publicitaire projeté constitue une exception dans le contexte bâti, fortement marqué par une typologie d'immeuble de logements;
  - La composition générale de la façade s'inscrit dans le contexte bâti environnant, constitué d'immeubles mixte de typologies variées et exprime clairement la fonction commerciale de l'immeuble;
  - La proposition architecturale s'insère dans cet environnement commercial, l'immeuble gagnerait à marquer d'avantage sa singularité, des alternatives aux teintes claires des châssis et du crépi permettraient de lui conférer une présence visuelle plus soutenue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- La rue Vanderkindere est desservie par trois lignes de tram qui en rendent l'accessibilité aisée, la création d'un commerce sans emplacement de parking y trouve sa juste implantation;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Application de l'article 8 du Titre II du RCU relatif à la gestion des eaux :
    - L'imperméabilisation totale de la parcelle ne modifie pas la situation de droit, une toiture végétalisée est prévue qui permettra d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot à l'angle des rues Vanderkindere et rue Stanley;

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

- dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - La situation projetée réduit la différence de hauteur avec les deux façades voisines, elle contribue à mieux harmoniser ce tronçon de la rue Vanderkindere;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - La couverture totale de la parcelle ne porte pas préjudice aux immeubles voisins car aucune rehausse de mitoyenneté n'est nécessaire au-delà de la zone constructible;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - L'atteinte à l'intérieur d'îlot, matérialisée par le dépassement des profondeurs de bâtisses, est autorisable en liseré de noyau commercial en regard des spécificités du projet et de son contexte bâti;
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - La densité de l'occupation de l'îlot à cet endroit ne permet pas la création d'un espace extérieur qualitatif sur cette parcelle;
  - La végétalisation des toitures projetées améliore les qualités paysagères et végétales en intérieur d'îlot;
- dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (oriel de plus de 2/3 de la largeur totale de la façade) :
  - L'oriel projeté se présente sous la forme d'un arrondi aligné sur la largeur de la baie du rez-de-chaussée, s'agissant d'une forme courbe son impact visuel est réduit et n'est pas préjudiciable aux immeubles voisins;
- dérogation à l'article n°4 du titre II du RCU relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, entrée en vigueur : le 11 octobre 2012 :
  - L'enseigne publicitaire projetée se différencie complètement de la typologie architecturale des immeubles avoisinants, s'agissant d'un bandeau détaché de l'immeuble projeté et en saillie sur l'espace public, non intégré à l'architecture de la façade il ne correspond pas aux exigences du RCU qui stipule que « les dispositifs commerciaux (...) présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats »;
- application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) :
  - L'exiguïté de la parcelle ne permet pas de dégager une grande surface au rez-de-chaussée et l'ajout d'un étage supplémentaire permet un apport de surface appréciable pour le commerce projeté;

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

- Ne pas réaliser le bandeau publicitaire tel que proposé et l'intégrer à la composition architecturale de la façade dans le respect des prescriptions urbanistiques en vigueur;
- Proposer des teintes de châssis et crépi à même de renforcer la présence visuelle de l'immeuble;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (documents non indicés datés du 08/02/2020) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 11/02/2020 :**

- Le bandeau « couronne » est supprimé au profit d'un panneau d'enseigne placé au-dessus de la baie du 1<sup>er</sup> étage et dont la largeur reste comprise dans la largeur de cette baie;
- Les teintes des châssis et du crépi sont maintenues telles que proposées dans la demande initiale mais considérant la tonalité blanche proposée, la volonté de renforcer la présence du bâtiment est assurée;
- La nouvelle proposition ne s'intègre que peu dans l'environnement commercial, et il y a lieu de respecter la condition demandant une alternative aux teintes claires des châssis et du crépi, par exemple en proposant des menuiseries de teintes plus foncées;

Considérant que cette modification est en conséquence telle que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure devait être reprise à la phase de l'enquête publique;

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

- dérogation à l'article n°24 du titre III du RCU relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, entrée en vigueur : le 11 octobre 2012 :
  - L'éclairage présente un impact en terme de nuisances pour les façades mitoyennes et en vis-à-vis, les dispositifs étant apposés en hauteur, au-dessus de la baie du 1<sup>er</sup> étage;
  - Dès lors que la forme et typologie du bâtiment suffit à en marquer l'activité commerciale, et une simple enseigne sans éclairage peut être proposée;

**Considérant que la demande a été une nouvelle fois amendée (documents non indicés et datés du 02/06/2020) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 08/06/2020 :**

- Un nouvel étage est créé et comporte une occupation de bureaux accessoires au commerce;
- L'escalier hélicoïdal est prolongé jusqu'à ce nouvel étage;
- Le gabarit du bâtiment reste compris dans les profils bâtis des bien mitoyens, et ce nouvel étage améliore significativement la « skyline » de la rue Vanderkindere,
- La demande est de ce fait acceptable;
- La position de l'enseigne, en raison des dérogations doit être revue et être proposée au niveau du rez-de-chaussée, quitte à augmenter légèrement la hauteur du bandeau de l'oriel afin d'intégrer l'enseigne ;
- Considérant que le SIAMU a visé un bâtiment d'un niveau inférieur, il y a lieu de leur soumettre à nouveau la demande;

Que cette modification est en conséquence telle que l'article 126/1 - alinéa 2 du CoBAT est d'application et que la procédure peut être poursuivie;

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

- Positionner l'enseigne au niveau du bandeau bas de l'oriel ;
- Se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'au Règlement Communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, et en respecter les horaires indiqués ;
- Fournir un nouvel 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'il ne s'agit que de l'éclairage du bandeau d'enseigne et de variations de teintes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit s'intégrer dans un contexte commercial marquant;
- de supprimer la dérogation à l'article 24 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux de la demande telle qu'introduite en ce que l'enseigne ne peut être lumineuse

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, 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.

Les dérogations au RRU, titre I article n°4, 10 et 13 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/07/2020**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-45149-2020 - Enquête n° 129/2020**

**Demandeur : Monsieur Arnaud Dricot**

**Situation : Rue Zwartebeek, 40**

**Objet : Extension de la maison au rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45149-2020 introduite en date du 30/01/2020 par Monsieur Arnaud Dricot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une maison en façade arrière, à remplacer la porte de garage et à mettre en conformité le remplacement des châssis sur le bien sis rue Zwartebeek, 40;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "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; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.", en ce que l'extension dépasse le profil des deux voisins mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 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 :**

30/01/2020 : dépôt de la demande;

18/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

24/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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;

15/06/2020 au 29/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/07/2020 : 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 sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé le long de la rue Zwartebeek;
- Elle présente un gabarit Rez-de-chaussée + Bel Étage + Toiture à versants, et le jardin se situe au niveau du rez-de-chaussée;
- Ses espaces de vie sont situés au 1<sup>er</sup> étage tandis que le rez-de-chaussée accueille les fonctions de services (garage, buanderie, cave ...);
- Elles présentent des menuiseries de teinte blanche et des portes de garage sectionnelles de teinte blanche;
- Les deux maisons qui lui sont mitoyennes présentent des gabarits similaires et des hauteurs de façades identiques;

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



- La construction d'une extension au rez-de-chaussée, en façade arrière;
- Le remplacement de la porte de garage en bois peinte en blanc ouvrante par une porte en PVC gris anthracite, de type « sectionnelle »;
- La mise en conformité du remplacement des menuiseries par des châssis en PVC gris anthracite;

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

- En ce qui concerne l'esthétique de la façade avant :
  - Les modifications apportées en façade avant au niveau de la porte d'entrée et des châssis ne peuvent s'envisager. En effet, la maison fait partie d'un ensemble cohérent où l'ensemble des menuiseries sont de teinte blanche; Il y a donc lieu de prévoir leur remplacement par des châssis en bois de teinte blanche et dont la division se rapproche des divisions d'origine et de prévoir la mise en place d'une porte d'entrée ne banalisant pas la façade ;
  - Le remplacement de la porte de garage par une porte sectionnelle peut s'envisager mais il y a lieu d'harmoniser celle-ci avec la teinte du reste des menuiseries demandées ; il y a lieu de prévoir une porte de garage en bois de teinte blanche ;
- En ce qui concerne le respect du code civil :
  - La nouvelle baie implantée dans la façade arrière de l'extension doit se conformer au code civil en matière de servitude de vue : il y a lieu d'implanter le châssis à 60cm de la limite mitoyenne de droite ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en aménageant les pièces de vie au rez-de-chaussée, en contact direct avec le jardin;
- Afin d'encore améliorer la situation, il y a lieu d'offrir une fenêtre au sein de la cuisine ;
- La dérogation est limitée à un dépassement de 1,00 m par rapport au profil du voisin de droite et ne nécessite pas de rehausse du mur en mitoyenneté de gauche;
- L'esthétique de la façade arrière est améliorée par l'intervention contemporaine, proposée en bardage de bois;
- L'extension arrière peut dès lors s'envisager moyennant la mise en place d'une finition esthétique (toiture verte ou gravillons) sur la nouvelle toiture plate de celle-ci ;

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

- Prévoir une finition esthétique (toiture verte ou gravillons) sur la plateforme de l'extension ;
- Se conformer au code civil en ce qui concerne l'implantation de la fenêtre donnant dans le séjour (recul de 60cm par rapport à l'axe mitoyen de la propriété de droite) ;
- Prévoir une baie de fenêtre donnant dans la cuisine ;
- Remplacer les châssis en façade avant par des châssis en bois de teinte blanche ;
- Remplacer la porte d'entrée par une porte en bois de teinte blanche se rapprochant davantage de l'esprit de la porte d'origine ;
- prévoir une porte de garage en bois de teinte blanche ne banalisant pas totalement la façade;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'aspect extérieur de la maison;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

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

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

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,  
**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme à la condition émise 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 16/07/2020**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-45095-2019 - Enquête n° 131/20**

**Demandeur : Monsieur Eric Decroix et Madame Colette Collin**

**Situation : Avenue Albert Lancaster 71**

**Objet : Rénovation et extension d'une habitation unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45095-2019 introduite, en date du 27/12/2019, par Monsieur et Madame Eric et Colette Decroix - Collin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénovation et extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Albert Lancaster, 71;

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

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect du point 4.5 du PPAS n°50 qui prescrit les "Toitures", en ce que le projet prévoit la création d'une lucarne s'ajoutant à la lucarne/façade existante et dont la somme est supérieure à 2/3 de la largeur de la façade correspondante et ne respecte pas la distance minimale d'un mètre entre les lucarnes et la limite latérale. Le projet prévoit, également, la création d'une terrasse ne s'inscrivant pas dans le volume de toiture;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 §1 2° du Titre I du RRU qui prescrit la "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que le projet prévoit une extension dépassant la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
  - non-respect de l'article n°6 §1 2° du Titre I du RRU qui prescrit la « hauteur de toiture », en ce que le projet prévoit une extension dépassant d'1 m la hauteur du profil mitoyen le plus haut des annexes contiguës du bâtiment principal;
  - non-respect de l'article n°6 §2 du Titre I du RRU qui prescrit « la hauteur des lucarnes », en ce que le projet prévoit la création d'une lucarne dépassant de plus de 2 m le profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et il prévoit une largeur totale des lucarnes dépassant de plus de 2/3 la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 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 :**

27/12/2019 : dépôt de la demande;

03/02/2020: accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/02/2020 : réception des compléments;

18/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

14/04/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/04/2020: accusé de réception d'un dossier complet;

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;

15/06/2020 au 29/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/07/2020 : 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 principalement résidentiel dans lequel se situe la demande se compose pour majorité de maisons unifamiliales;
- Dans l'avenue Albert Lancaster, l'ensemble des constructions est implanté en recul de l'alignement et se caractérise comme des maisons mitoyennes à l'exception de quelques constructions à 4 façades situées le long d'un tronçon de l'avenue;
- L'immeuble qui fait l'objet de la demande se présente comme une maison unifamiliale mitoyenne implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+2 qui est similaire aux deux constructions voisines, et une typologie architecturale singulière;
- L'immeuble possède une double hauteur sous-plafond, allant du sous-sol au rez-de-chaussée, qui se matérialise par une façade vitrée sur toute la hauteur de ces 2 étages en façade arrière;
- La maison se compose également d'une lucarne/façade en façade arrière qui s'étend sur environ la moitié de la toiture. Cette typologie se retrouve également en façade avant;

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

- Le projet prévoit l'extension du 1<sup>er</sup> étage en vue de créer un dressing dédié à la chambre le jouxtant. Cette extension engendre une rehausse de 0,94 m des murs mitoyens. La toiture de cette extension est en partie transformée en terrasse;
- Le projet prévoit la création d'une lucarne accolée à la lucarne/façade existante. La hauteur de cette lucarne se situe plus bas que le niveau de faite de la lucarne/façade et présente une hauteur de 2,95 m. Cette lucarne présente une toiture plate et est revêtue d'un bardage de bois. Elle est destinée à agrandir la salle de bain existante;
- Le projet prévoit la création d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage d'une largeur de 2,47 m et en recul de minimum 1,90 m des limites mitoyennes;
- Le projet prévoit le réaménagement de la zone de recul par le biais de la création de deux zones de verdure et un chemin en pavement pierre bleu menant à l'entrée principale du bien.

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

- La demande, consistant à agrandir certains espaces en vue d'augmenter leur confort et répondre aux besoins des propriétaires, s'inscrit dans la pérennisation de la fonction résidentielle telle que prévue par le plan particulier d'affectation du sol;
- Toutefois, les extensions prévues dans le projet génèrent des impacts sur les bâtiments voisins (ombrages, murs aveugles, ...), créent des volumes sans dialogue les uns avec les autres et créent un précédent pour la maison d'about en termes d'ombrage et de resserrement de vues;

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

##### **en matière de dérogations au Titre II du RRU :**

- Le projet déroge à la prescription de l'article 10;
- Le projet prévoit en effet un bureau d'une superficie nette éclairante de 2,50 m<sup>2</sup>, ce qui est inférieur au minimum requis de 3,20 m<sup>2</sup>;
- Il s'agit d'une pièce de vie existante remontant à la création de l'habitation, et les châssis permettant l'éclairage de cette pièce de vie font partie du caractère typologique de la façade avant de l'habitation;
- Les dimensions de cette pièce de vie remontent également à l'origine de l'habitation;
- Ainsi, il semble fort peu adéquat de modifier les caractéristiques de cette pièce qui remonte à l'origine de l'habitation et qui offre un espace aux dimensions tout à fait acceptables et un éclairage adéquat pour un usage de bureau, espace accessoire à l'habitation;

##### **en matière de programme :**

- Le projet prévoit l'augmentation du confort de l'habitation et permet de préserver la fonction résidentielle du bien tout en renforçant ses qualités;
- Cependant ces améliorations ne peuvent se faire au détriment des caractéristiques patrimoniales de la maison ni au détriment du voisinage ;

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

- Le projet prévoit l'implantation d'une extension en brique de teinte blanche au niveau du 1er étage, dépassant la profondeur des 2 constructions voisines (dépassement de 3 m par rapport au voisin du 69 et de 1,24 m par rapport au voisin du n°73);
- Cette extension dépasse également la hauteur des bâtiments voisins (3,07 m par rapport au voisin du n°69 et environ 4 m par rapport au voisin du n°73);
- L'ajout d'une extension au niveau du 1<sup>er</sup> étage s'étendant au-delà de la profondeur des deux constructions voisines et plus haut que les deux murs mitoyens de la parcelle augmentent l'impact d'ombrage et la hauteur du mur mitoyen donnant sur la parcelle du bâtiment n°73, et la hauteur de ce dernier engendre un mur aveugle très haut;
- Notons que cette extension aura pour effet de créer un précédent au niveau de la maison d'about, de compromettre la façade pignon de cette dernière, de créer un effet d'étranglement entre la maison d'about et le bâtiment n°73, de générer une perspective plus étroite et une implantation plus en ordre fermé;
- Le projet prévoit également la création d'une lucarne, en bois, accolée à celle existante, et l'addition de ces deux lucarnes s'étend pratiquement sur toute la largeur de la façade;
- L'ajout d'une lucarne accolée à la lucarne/façade crée l'effet d'une excroissance sans dialogue avec l'existant et le raccord entre ces 2 lucarnes est peu qualitatif;

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

- Le projet prévoit l'aménagement de 2 toitures vertes inaccessible au niveau du 2<sup>ème</sup> étage;
- La zone de recul qui a été fortement imperméabilisée en situation de fait est restituée en zone plantée hormis les deux accès vers l'habitation ;
- Cette amélioration est souhaitable mais doit également restituer une fermeture par rapport à l'alignement en proposant un muret afin de garantir que cet espace reste végétalisé et traité d'un aménagement paysager ;

#### 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 :**

En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 6 du Titre I du RRU (Toiture-hauteur) :

- Le projet prévoit une extension dépassant de 3 m l'immeuble voisin n° 69 et de 1,24 m l'immeuble voisin n°73;
- Cette extension a pour effet de générer un mur mitoyen très haut (environ 4 m) donnant sur le bâtiment n°73 et très impactant en termes d'ombrage. De plus, cette extension crée un précédent qui nuit à la façade de la maison d'about pour lequel des fenêtres sont présentes sur la façade donnant vers l'immeuble voisin du n°73;

En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) :

- Le projet prévoit une lucarne qui s'additionne à la lucarne/façade existante ce qui leur donne des dimensions dépassant les 2/3 de la largeur de la façade;
- La lucarne dépasse également de 2 m le profil de la toiture;
- Le motif de la dérogation au point 4.5 du PPAS s'applique également à cette dérogation;

En ce qui concerne l'application de l'article 126 §11 du CoBAT (dérogation au PPAS - point 4.5 concernant les toitures), le bien est repris dans la zone d'habitat en ordre continu :

- La dérogation, le projet prévoit une lucarne accolée à la lucarne/façade qui génère l'effet d'une excroissance sans dialogue avec cette dernière;
- Le raccord créé entre ces 2 lucarnes est peu qualitatif, et le front généré par l'addition de ces 2 lucarnes prend le pas sur le versant de la toiture;
- Toutefois, la création de cette lucarne répond à une logique visant à combler une dent creuse n'ayant aucune fonction dans la mesure où elle est cernée de part et d'autre par des murs aveugles;
- Considérant également que cet agrandissement propose une amélioration de la spatialité de la salle-de-bain, une extension peut être envisagée mais en maintenant un langage cohérent par rapport à l'ensemble de la façade et sans nuire au voisinage ;

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

- Renoncer à l'extension au 1<sup>er</sup> étage ;
- Avancer le pan de toiture (au 2<sup>e</sup> étage) jusqu'à la corniche et conserver la pente initiale de brisis ;

- Fermer, au niveau de la zone de recul, de part et d'autre du passage, avec un muret délimitant la parcelle, en ne maintenant que le passage piétonnier vers l'entrée de l'habitation ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'agrandissement est partiellement maintenu ;
- d'être accessoires en ce que qu'elles consistent à améliorer l'intégration du projet dans son micro-cadre ainsi que par rapport à sa propre architecture;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que l'extension du 1<sup>er</sup> étage doit être supprimée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU, article n°10 du Titre II, est accordée ainsi que les dérogations à l'article 6 §2 du Titre I du RRU et au point 4.5 du PPAS n°50 pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/07/2020**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-45058-2019 - Enquête n° 132/20**

**Demandeur : Monsieur et Madame Bruno Hendrick et Michèle Ntirenganya**

**Situation : Vieille rue du Moulin 142**

**Objet : Transformer une maison unifamiliale mitoyenne**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45058-2019 introduite, en date du 13/12/2019, par Monsieur et Madame Bruno et Michèle Hendrick et Ntirenganya;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 142;

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° 57 Quartier Saint-Job-Ham (A.R du 21/02/1989) et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - Non-respect du point IV.2.1 qui prescrit un « front de bâtisse obligatoire en ordre continu », en ce que le projet ne prévoit pas la construction d'un ensemble implanté à l'alignement conformément au front de bâtisse obligatoire;
  - Non-respect du point IV.4.1.6 qui prescrit l'« aspect des façades en toiture », en ce que le projet prévoit la création d'une lucarne d'une largeur de 2,20 m dépassant la largeur maximum d'1,60 m prescrit au PPAS;
  - Non-respect du point IV.4.2.1 qui prescrit les « Matériaux » en façades visibles depuis les espaces publics, en ce que le projet prévoit des châssis en PVC de ton gris foncé et une porte de garage métallique de ton gris foncé;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - Non-respect de l'article 4 §1.2° du Titre du RRU qui prescrit la « profondeur » en ce que l'annexe de l'habitation dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde;
  - Non-respect de l'article n°6 §1.2°- Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "la hauteur de la toiture", en ce que le volume de toiture dépasse de 75 cm la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'absence de rehausse de la cheminée donnant sur le mitoyen du n°144;*
- *La perte d'ensoleillement sur le jardin du voisin n°144 du fait de la rehausse du mur mitoyen;*
- *D'autres remarques sont du ressort de la gestion du chantier et du Droit Civil;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

13/12/2019 : dépôt de la demande;

28/01/2020: accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/02/2020: réception des compléments;

18/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

29/03/2020: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

24/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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;

15/06/2020 au 29/06/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales implantées en mitoyenneté et à l'alignement;
- La maison sur laquelle porte la demande :
  - est composée d'un garage implanté à l'alignement au rez-de-chaussée;
  - présente un volume principal comportant les espaces de vie au niveau des étages supérieurs qui est implanté en recul et en oblique de l'alignement, alors que les façades des deux maisons qui lui sont mitoyennes sont implantées à l'alignement;
  - bénéficie d'un gabarit R+1+T dont le toit est en recul et en oblique de l'alignement;
  - dispose d'un séjour, situé à l'avant de la maison, qui bénéficie de peu de lumière naturelle en raison de la configuration des deux mitoyennetés, et la toiture du garage tient lieu de terrasse, en surplomb de la rue, qui donne accès à la maison;
  - est comprise entre deux maisons mitoyennes implantées à l'alignement, ce qui a pour conséquence de générer un impact d'ombrage important sur la façade de la maison aux étages et sur la terrasse dans la mesure où cette partie de façade est en recul de l'alignement;
  - présente des baies percées dans la façade à rue qui sont étroites et l'une d'entre-elle, située au dernier étage, est accolé au mur mitoyen aveugle. De ce fait, cette baie perd sa fonction principale d'éclairément dans la mesure où elle est située dans l'ombre projeté par le pignon du voisin;
  - présente une façade qui est revêtue d'un enduit sur isolant de ton gris clair, et le rez-de-chaussée en brique de ton gris clair, l'ensemble des châssis étant en PVC de ton gris foncé et ne respectant pas le dernier permis autorisé (PU n°16-41598-2014 visant la modification des baies en façade avant et qui prévoyait des menuiseries en bois);
- La construction voisine du n°144 :
  - se présente comme une habitation unifamiliale;
  - bénéficie d'un gabarit R+2, et le volume principal, accolé à l'immeuble voisin n°142, est implanté à l'alignement sur l'ensemble des niveaux. Cet immeuble voisin forme avec le bâtiment concerné par la demande un ensemble du fait de la continuité de leur toiture. Il présente un traitement architectural fait de brique de teinte beige. Notons que cet immeuble voisin forme avec le bâtiment n°142 et 146 un ensemble construit à la même époque. Ainsi leur implantation s'effectue de manière oblique à l'image de l'ensemble de leur toiture;
- La construction voisine du n°140 :
  - est une habitation unifamiliale;
  - est implantée à l'alignement comme l'immeuble voisin n°144;
  - bénéficie d'un gabarit R+1+T. Son traitement architectural est fait d'un enduit de ton beige;
- La parcelle concernée par la demande bénéficie d'un jardin profond orienté Nord ainsi que d'une terrasse orientée Sud;

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

- L'ajout d'un étage supplémentaire au-dessus du volume principal contenant les espaces de vie. Ce volume dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;
- La modification des baies au niveau du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage en façade avant/arrière et la création d'une lucarne verticale s'étendant sur ces deux niveaux en façade avant/arrière;
- La mise en conformité du placement des châssis en PVC en façade avant et arrière;
- La mise en conformité de l'annexe arrière de la maison.

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant une chambre supplémentaire ;



- Le projet conserve l'aménagement existant au niveau du rez-de-chaussée qui bénéficie d'une terrasse en façade avant côté sud et d'une grande baie en façade arrière permettant un apport de lumière suffisant pour cet étage profondément bâti ;

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

**En ce qui concerne la dérogation au Titre II du RRU :**

- Le projet déroge à l'article 10 concernant l'éclairage naturel;
- La chambre 1 (faisant l'objet de la demande de permis) présente un éclairage naturel de 2,80 m<sup>2</sup> inférieur au minimum requis 3,10 m<sup>2</sup>;
- Cette dérogation ne peut pas s'envisager dans le cadre d'une nouvelle proposition en 2020 ;
- Il y a lieu de revoir l'ensemble des façades proposées et l'expression architecturale dans son ensemble afin de davantage s'harmoniser avec les baies existantes conservées ou a contrario, revoir l'ensemble des façades de manière contemporaine ;

**en matière de programme :**

- L'ajout d'une chambre supplémentaire au sein de l'habitation est cohérent par rapport à la fonction résidentielle;

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

- L'implantation déroge aux prescriptions du PPAS dans la mesure où le bâtiment ne s'implante pas sur le front de bâtisse obligatoire;
- Le gabarit du projet, bien qu'il soit en dérogation, est cohérent par rapport à la volonté d'augmenter le confort de l'habitation;

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

- Le projet ne prévoit pas de modification du jardin;
- Le projet ne prévoit pas de finition esthétique sur les plateformes existantes, ce qu'il y a lieu d'améliorer ;

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

- Le projet ne modifie pas l'emplacement de parking existant;

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

- Le projet prévoit deux descentes d'eau de pluie sur chaque façades (avant et arrière);

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (Profondeur) :
  - L'annexe arrière de l'habitation dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde;
  - Toutefois, cette annexe se situe en contrebas des jardins des habitations;
  - Son impact est donc limité car des murs mitoyens existent le long de cette annexe et permettent d'en limiter son impact;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - La toiture dépasse de 75 cm la hauteur du profil mitoyen le plus.
  - La hauteur de gabarit contribue à se raccorder au profil du mitoyen n°140 mais creuse un peu plus l'écart avec le profil du voisin n°144.
  - Cette rehausse peut s'envisager car celle-ci n'entraîne pas de perte de luminosité pour la propriétés voisines 144 de par l'implantation particulière en oblique des parcelles et de par l'orientation des terrains ;

**Application de l'article 126 §11 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :**

- Dérogation au point IV.2.1 5 (Front de bâtisse obligatoire en ordre continu) :
  - Bien que l'implantation existante ne soit pas conforme aux prescriptions du PPAS n°57, celle-ci peut être conservée ;
  - En effet, cette situation est antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS ;
  - Cette dérogation est justifiée par des raisons constructives. La rehausse de la maison s'aligne sur le bâti existant et en maintient le principe constructif.
  - La construction d'un front bâti à rue augmenterait la profondeur du bâtiment et provoquerait une importante perte de luminosité au niveau du bel étage déjà semi-enterré ;
  - De plus, le bel-étage en retrait offre un espace extérieur plein sud à la maison et relativement intime puisque situé au 1<sup>er</sup> étage ;
- Dérogation au point IV.4.1.6 (Aspect des façades en toiture) :
  - La largeur de lucarne en façade avant et arrière est supérieure à la largeur maximum prescrit par le PPAS;

- Cette dérogation est cohérente par rapport à la volonté d'isoler correctement la toiture et d'apporter de l'éclairage naturel au sein du nouvel espace ;
- Cependant, le projet reste dérogatoire aux normes d'éclairage et ne peut dès lors pas s'autoriser tel que proposé ;
- Il y a lieu de revoir l'ensemble des façades proposées et l'expression architecturale dans son ensemble afin de davantage s'harmoniser avec les baies existantes conservées ou a contrario, revoir l'ensemble des façades de manière contemporaine ;
- Dérogation au point IV.4.2.1 (Matériaux) :
  - Le projet prévoit la mise en place de châssis en PVC de ton gris ainsi qu'une porte de garage métallique de ton gris foncé, ce qui est contraire aux prescriptions du PPAS;
  - De plus, les châssis en PVC ne répondent pas aux objectifs de développement durable auxquels la ville doit faire face;
  - Il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois et de remplacer les menuiseries en infraction qui ne respectent pas le dernier permis délivré (PU n°16-41598-2014 visant la modification des baies en façade avant et qui prévoyait des menuiseries en bois) ;

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

- Revoir la composition des façades de manière à harmoniser l'intervention aux parties conservées ou au contraire, proposer une intervention « contemporaine » sur l'ensemble bâti ;
- Prévoir une finition esthétique (gravillon ou toiture verte) pour les plateformes existantes en derbigum ;
- Supprimer la dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel ;
- Prévoir les menuiseries en bois conformément au prescrit du PPAS et remplacer les menuiseries en infraction en PVC qui ne respectent pas le dernier permis délivré (PU n°16-41598-2014 visant la modification des baies en façade avant et qui prévoyait des menuiseries en bois) par des menuiseries en bois ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet prévoit l'aménagement d'une chambre supplémentaire et la mise en conformité de l'annexe du rez-de-chaussée;
- de supprimer les dérogations de la demande telles qu'introduites en ce que le projet déroge au front de bâtisse obligatoire imposé par le PPAS n°51 et aux choix de matériaux de façades prescrits par ce dernier;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade des mesures particulières de publicité dans la mesure où les conditions expliquées ci-dessus entraînent des modifications du projet qui ne sont pas accessoires;

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

- Spécifier les mesures mises en œuvre afin de répondre aux objectifs du RCU en matière de gestion des eaux de pluie dans la mesure où, en situation existante, les eaux de pluie du voisin sont raccordées au bien faisant l'objet de la demande;

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

Les dérogations au PPAS, point IV.4.1.6, et au RRU, art. 4 §1.2° et art.6 §1.2° sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/07/2020**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44974-2019 - Enquête n° 133/20**

**Demandeur : Monsieur Artur Azizyan**

**Situation : Chaussée de Waterloo 877**

**Objet : changer l'affectation d'un showroom de voiture, au rez-de-chaussée, en cabinet dentaire, modifier la toiture et rénover l'ensemble de l'immeuble**

**AVIS**

La Commission de concertation reporte son avis dans l'attente des documents complémentaires suivants :

- Fournir les plans renseignant les aménagements intérieurs;
- Préciser en plan l'emplacement des coupoles démontées, maintenues et nouvelles;
- Préciser en plan les limites des interventions;
- Compléter les plans par rapport aux mesures prises dans le cadre des normes Incendie;
- Fournir les documents administratifs suivants : les documents à envoyer nécessaires pour la demande de l'avis du SIAMU.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/07/2020**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-45017-2019 - Enquête n° 134/20**

**Demandeur : Monsieur Jérôme De Brouwer**

**Situation : Rue Basse 115**

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

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45017-2019 introduite, en date du 28/11/2019, par Monsieur Jérôme De Brouwer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale existante sur le bien sis rue Basse, 115;

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 avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce qu'au rez-de-chaussée, la construction dépasse la profondeur des deux biens mitoyens;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes*", en ce que la rehausse en toiture dépasse de plus de trois mètres la projection du plan de la toiture de référence la plus basse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Concernant la profondeur : induit la rehausse du mitoyen, la perte de luminosité et la perte d'intimité;*
- *En ce qui concerne la perméabilité : manque de cohérence entre les différents documents et la terrasse est bétonnée. Quid de l'écoulement des eaux ? Quid du maintien de la végétation;*
- *Concernant la hauteur : manque de cohérence entre la notice qui parle de contexte bâti en R + 3 alors que dans la réalité il s'agit de R + 2;*
- *Concernant la rehausse : comment sera-t-elle envisagée ?*
- *La notice explicative ne motive pas les dérogations;*
- *Quid de la balustrade à prévoir ?*
- *Manque de cohérence entre la légende et les plans;*
- *Les n° de police des voisins ont été inversés;*
- *La situation existante du n°113 est inexacte;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

28/11/2019 : dépôt de la demande;

31/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/03/2020 : 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;

15/06/2020 au 29/06/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre continu et implanté à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue Basse est bordée de maison unifamiliales ou de petits immeubles à appartements;
- La maison unifamiliale n°115 sur laquelle porte la demande a été construite au début des années '50 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-14079-1949,
- Elle est bâtie en mitoyenneté et en recul avec un gabarit R+2+Toiture à versants;
- Le permis d'urbanisme n° 16-21136-1959 a ensuite octroyé l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée ainsi qu'une extension en façade arrière sur toute la hauteur du bâtiment;
- Ce permis n'a été réalisé que partiellement et l'extension en façade arrière n'a jamais été réalisée;
- Le jardin, largement planté et verdurisé est situé un niveau plus haut que la chaussée;
- La maison mitoyenne de droite (n°113) est de même gabarit, légèrement plus profonde et légèrement plus basse;
- L'immeuble à appartements de gauche (n°117) est plus haut et plus profond. Il présente un gabarit de R+3 avec toiture plate;

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

- La démolition de la totalité de la façade arrière et de la toiture;
- La création d'un véritable étage supplémentaire avec toiture plate;
- La reconstruction d'une façade arrière, à une plus profonde plus importante;
- Le réaménagement des espaces intérieurs avec modifications structurelles;
- La pose d'un enduit sur isolant, en façade arrière, de tonalité claire;
- La pose de nouvelles menuiseries en façade avant en bois de ton blanc et en façade arrière en aluminium de teinte foncée;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale, autant en hauteur qu'en profondeur;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
  - le rez-de-chaussée reste affecté au garage, à l'entrée et aux locaux techniques;
  - le rez-de-jardin comporte les espaces de vie agrandis et les deux autres niveaux comportent les espaces de nuit, dont tout un niveau constitue un espace parental;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'agrandissement induit des dérogations tant en terme de profondeur qu'en terme de hauteurs;
  - la nouvelle terrasse créée au 1<sup>er</sup> étage, induit des rehausses, non souhaitables, en mitoyenneté;
  - le non-respect du Code Civil en matière de servitudes de vues imposerait de maintenir des reculs inaccessibles d'au moins 1,90 m par rapport aux mitoyennetés;
  - cependant, dès lors que la parcelle comporte, au niveau du jardin, des espaces permettant la création d'une terrasse, une multiplicité d'espaces extérieurs et en hauteur n'est pas souhaitable;
  - un espace extérieur peut être autorisé au 1<sup>er</sup> étage, pour autant que ce dernier reste compris endéans les profils de construction des mitoyens;
  - il y a dès lors lieu de maintenir l'accessibilité de cette terrasse à la profondeur du profil de construction de droite (n°113) ainsi qu'à la profondeur du nouveau jardin d'hiver créé le long de la mitoyenneté de gauche, plus profonde;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit aucune modifications des extérieurs, hormis la création d'une terrasse dans la prolongation du rez-de-chaussée agrandi et situé légèrement plus bas que le reste du jardin, avec une profondeur totale de presque 3 mètres;
  - le solde de la parcelle est maintenu en pleine terre, largement planté et verdurisé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le garage est maintenu, cependant sa profondeur est réduite significativement et laisse une profondeur libre de 3,75 mètres, dimension insuffisante pour garantir le parage d'un véhicule;
- la zone de recul ne peut en aucun cas, être utilisée en zone de parage, il y a lieu de reculer la cloison de la buanderie, ou de supprimer la cloison, tel qu'en situation existante de droit, afin de garantir une profondeur minimale suffisante pour le parage d'un véhicule, si la volonté est de maintenir un garage. Dans le cas contraire, il y a lieu de renommer l'espace en local de stockage des vélos;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la façade avant est rénovée et le remplacement des menuiseries se fait en cohérence avec la typologie de la bâtisse et du contexte urbain environnant, en bois de ton blanc, y compris la porte de garage;
  - cependant, la pose des croisillons, ne correspond pas à la typologie des façades et il y a lieu d'en simplifier le langage ;
  - la rehausse, visible en façade avant, propose un revêtement en tuiles plate de teinte foncée, ce qui permet le maintien de la lecture des proportions initiales, avec la création de baies identiques aux registres inférieurs maintenus, tout en proposant un matériau correspondant à un registre de toiture;
  - cependant, afin d'en limiter l'impact visuel par rapport à l'espace public, il y a lieu de prévoir cette nouvelle façade dans un véritable langage de toiture, et proposer un pan de toiture de type mansart ;

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

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - la dérogation se situe uniquement au niveau du rez-de-jardin et n'induit qu'une légère rehausse des murs séparatifs des jardins des parcelles mitoyennes;
  - hormis les importantes rehausses afin de se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues, les rehausses nécessaires uniquement à la création du volume étendu au rez-de-jardin, ne sont pas susceptibles d'occasionner de nuisances sur le voisinage, en terme de perte d'ensoleillement ni de prise de vues;
  - cependant le volume pour la terrasse et les rehausses étant importants, il y a lieu de limiter l'accessibilité de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et de limiter strictement les rehausses au volume d'extension;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - considérant que le dépassement de plus de 3 m du plan incliné de la toiture du bien mitoyen le plus bas (n°113) est minime (environ 20 cm) et uniquement concentré au niveau de l'acrotère en façade arrière;
  - considérant également que ce dépassement n'est pas susceptible d'occasionner de gênes pour le voisinage;
  - considérant que la totalité de l'extension en toiture, reste comprise dans le gabarit du profil de construction du bien mitoyen de gauche;
  - considérant que cette dérogation permet la création de deux chambres et une salle-de-douche dont les dimensions sont qualitatives et permettent un aménagement aisé;
  - la dérogation est acceptable;

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

- limiter l'accessibilité de la terrasse au premier étage, aux profils de construction du bien mitoyen de droite (n°113) ainsi qu'à la construction du jardin d'hiver;
- renoncer dès lors aux rehausses en mitoyenneté tout en garantissant la conformité au Code civil en matière de servitudes de vues, et limiter strictement les rehausses au volume de l'extension au rez-de-jardin;
- créer un pan de toiture en façade avant de type Mansart et au niveau des baies, proposer des lucarnes ;
- déplacer ou supprimer la cloison entre le garage et la buanderie afin de garantir le parage d'un véhicule de profondeur moyenne;
- renoncer aux croisillons au niveau des menuiseries et en simplifier le langage;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;

- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de cloisons et d'accessibilité de terrasses;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitudes de vues et que le garage doit garantir son utilisation;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/07/2020**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-45081-2019 - Enquête n° 135/20**

**Demandeur : Madame Anne Goldschmidt**

**Situation : Rue Groeselenberg 63-65**

**Objet : transformer et rénover une annexe existante servant d'atelier et réaménager le jardin**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45081-2019 introduite, en date du 20/12/2019, par Madame Anne Goldschmidt;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et à rénover une annexe existante servant d'atelier, à construire une véranda et à réaménager le jardin sur le bien sis rue Groeselenberg, 63-65;

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°64 - Groeselenberg (A.R. 01/10/2015) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

○ application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°5.2 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 1 qui prescrit "*suivant l'article 2.10 Dispositions relatives aux constructions autorisées qui ne satisfont pas aux dispositions des règlements, précisant que les bâtiments et affectations qui se trouvent en tout ou partie dans les zones non constructibles peuvent faire l'objet de transformation mais pas d'extension ou de reconstruction. Dès lors, une zone de 15 mètres de profondeur est dessinée sur le schéma des affectations. Il faut implanter aussi bien le volume principal que la construction annexe dans cette zone. Cela garantit une profondeur suffisante pour le jardin*", en ce que la démolition d'une partie de l'annexe induit une reconstruction sur la même profondeur d'une verrière et ce, au-delà de 15m;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 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 :**

20/12/2019 : dépôt de la demande;

27/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

24/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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;

15/06/2020 au 29/06/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;



16/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Vert émis le 25/03/2020 et joint à la demande;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 22/04/2020 et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé essentiellement de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements;
- Dans le contexte bâti direct, les maisons sont implantées en mitoyenneté et certaines en recul, contrairement à la maison concernée par la demande;
- La parcelle est située à proximité de l'ancien site de l'hôpital des Deux Alices;
- La maison n°63-65 sur laquelle porte la demande comporte initialement deux habitations qui ont été réunies suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-39115-2009 avec l'aménagement d'un atelier, et ce antérieurement à la l'entrée en vigueur du PPAS n°64;
- Cette habitation comporte un corps de bâti principal reprenant au rez-de-chaussée deux garages, l'entrée avec vestiaire;
- La cuisine, le séjour et l'atelier, s'articulent autour d'une cour intérieure et le jardin est accessible depuis l'atelier et le séjour;
- Aux étages du bâtiment principal, s'articulent les espaces de nuits et de bureaux privatifs;
- Au-dessus du séjour, une mezzanine comporte une chambre avec un accès vers une salle-de-bain située au-dessus de l'atelier;
- Les maisons mitoyennes de droite et de gauche, sont de même typologie et de même gabarit. Leurs corps de bâti principal sont de même profondeur et comportent toutes deux des annexes en façade arrière;
- Le solde de la parcelle comporte un jardin largement verdurisé et planté d'arbres et d'arbustes;

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

- La démolition d'une partie de l'annexe contenant l'atelier;
- La construction d'une véranda dans la prolongation de la partie de l'annexe maintenue;
- Le réaménagement de la cour intérieure;
- Le réaménagement du jardin avec la création d'une mare et plantations diverses;

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

- Le programme prévoit la rénovation d'une annexe existante servant d'atelier, sa réduction et la création d'une nouvelle véranda servant de jardin d'hiver;
- La demande porte également sur le réaménagement du jardin de permaculture;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve son programme de situation de droit, à savoir celui d'une maison unifamiliale avec un atelier;
  - l'atelier est existant en situation de droit, antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS qui prévoit pour cette zone uniquement de l'habitation avec possibilité de commerce, bureau ou de l'équipement collectif;
  - cet atelier est entièrement rénové et l'ancienne salle-de-bain, au-dessus de l'atelier, est supprimé au profit d'une mezzanine directement liée à la zone d'atelier, améliorant de ce fait, la répartition des fonctions;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le volume initial de l'annexe est réduit et prolongé par une véranda, reprenant quasiment la même implantation, s'apparentant à de la démolition-reconstruction;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le plan de réaménagement du jardin de permaculture est de qualité et reprends les données essentielles du PPAS, à savoir le maintien des plantations et du relief existant, et qui vise la qualité de la flore;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation conserve le garage;
  - cependant le plan et la demande de permis d'urbanisme renseignent deux garages, considérant le permis octroyé n° 16-39115-2009 qui mentionne un garage pour voitures et l'autre uniquement

pour deux deux-roues (vélos et motos), le deuxième garage doit se conformer à la situation existante de droit et ne peut servir pour les voitures;

- il y a lieu de modifier les plans et la demande de permis en supprimant un emplacement de parcage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la capacité de la citerne d'eau de pluie est augmentée à 4 m<sup>3</sup> et une partie de l'eau de pluie récupérée est redirigée vers la nouvelle mare créée en fond de parcelle;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT (dérogation à un ppas) :
  - l'article 2.10 du plan particulier d'affectation du sol - Dispositions relatives aux constructions autorisées qui ne satisfont pas aux dispositions des règlements, précise que les bâtiments et affectations qui se trouvent en tout ou partie dans les zones non constructibles peuvent faire l'objet de transformation mais pas d'extension ou de reconstruction; la demande est dérogatoire sur cet aspect;
  - en effet, l'annexe existante est située en dehors de la zone constructible, est démolie partiellement et reconstruite sous-forme de véranda au niveau de la zone de jardin, et ce contrairement aux dispositions du PPAS;
  - cependant, le volume bâti est significativement réduit et la reconstruction vise une verrière ouvragée à usage de jardin d'hiver, ce qui peut être considéré comme directement accessoire à la zone de jardin;
  - aucune rehausse n'est nécessaire et cette verrière n'induit aucune nuisance sur le voisinage;
  - la dérogation est dès lors acceptable;

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

- maintenir l'utilisation du garage n°2, uniquement aux véhicules deux roues motorisées ou non;

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 ci-dessus.

La dérogation au PPAS, article n°5.2, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/07/2020**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-44619-2019 - Enquête n° 136/20**

**Demandeur : Monsieur Cédric Limbosch**

**Situation : Chemin du Puits 10**

**Objet : construire un immeuble mixte de bureau et logement à front de voirie, sur une parcelle déjà bâtie**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44619-2019 introduite le 10/04/2019 par Monsieur Cédric Limbosch et visant à construire un immeuble mixte de bureau et logement à front de voirie sur une parcelle déjà bâtie sur le bien sis chemin du Puits 10;

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

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

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

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

- Après analyse par Bruxelles-Environnement, l'impact du projet lié à la proximité (moins de 60m) d'une zone Natura 2000 (Réserve naturelle de Kinsendael), ne risque pas d'avoir des incidences significatives sur cette zone Natura 2000 avoisinante;
- Cependant vu la proximité de la zone protégée, les principes suivants sont à prendre en considération :
  - *limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;*
  - *Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*
  - *Renforcer la connectivité écologique par le maintien d'un aménagement végétalisé des abords;*
  - *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
  - *Adapter les barrières et les clôtures pour permettre le passage de la (petite) faune;*

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*Dans le cas d'une construction de type 3 façades, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine*", en ce que la construction dépasse de plus de 4m le profil de la construction voisine;
  - non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade qui prescrit "*la hauteur de la façade avant en mitoyenneté, ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée et un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes*", en ce que la façade avant de la nouvelle construction dépasse la hauteur de la façade mitoyenne et que les raccords n'ont pas été étudiés;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës et un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteurs différentes*", en ce que hauteur de la nouvelle construction dépasse la hauteur de la construction voisine et que les raccords n'ont pas été étudiés;
  - non-respect de l'article n°10 - éléments en saillie sur la façade à rue qui prescrit "*l'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partent de la limite mitoyenne et la largeur totale des oriels, balcons et*

*terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade", en ce que les niveaux +1 et +2 dépassent sur l'alignement d'1,35m et sur la totalité du développé de la façade;*

- *non-respect de l'article n°11 - aménagement de la zone de recul qui prescrit "est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre", en ce que la zone de recul ne sert uniquement que les accès carrossables et piétonniers, et de manière totalement imperméabilisée;*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Projet contemporain de qualité;*
- *La suppression de la verdure existante ainsi que de l'arbre alors que la faune et la flore sont à protéger;*
- *Le dépassement en profondeur, induit des nuisances visuelles;*
- *Non-respect de l'intimité en cause des terrasses avant et arrière;*
- *Le raccord entre les différentes façades est peu harmonieux;*
- *Risque d'augmentation de la circulation déjà fortement dense;*
- *Augmentation du parking à prévoir au sein de la rue;*
- *Demande de diminuer d'un étage la construction, aligner le bâti aux autres constructions, supprimer les terrasses;*

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

10/04/2019 : dépôt de la demande;

21/06/2019 et 25/09/2019 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

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

06/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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;

15/06/2020 au 29/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 06/04/2020;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 05/05/2020 :

**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 de références altimétriques qu'au niveau des faîtes et corniches du bâtiment n° 8A, ce qui rend tant l'implantation que le contrôle de celle-ci par l'administration quasi impossible.*

*Il est demandé de référencer le niveau du rez de chaussée du bâtiment à construire par rapport au niveau du seuil d'un bâtiment voisin.*

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

- l'avis de Vivaqua émis le 22/04/2020;

Vu l'avis du SIAMU émis le 28/02/2020 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 résidentiel, bâti en ordre fermé ou semi-ouvert;
- Dans ce quartier, le chemin du Puits est pavé et le stationnement y est autorisé d'un côté;
- La parcelle concernée par la demande :
  - est située à proximité de l'angle du chemin du Puits;
  - elle comporte une maison existante, jumelée avec le n°12, et ces maisons sont isolées et bâties à environs 22 mètres de l'alignement;
  - actuellement la parcelle est fortement verdurisée et une partie de la zone de recul sert de parking sauvage;
  - la zone de recul est close par des bacs plantés par rapport au reste de la parcelle;

- La maison voisine sise au n°8a présente un gabarit R+2+toiture, elle a une typologie de maison à 3 façades, implantée en recul et elle présente un pignon en attente. Elle comporte une annexe en façade arrière de gabarit R+1 et Toiture plate. Son implantation est particulière par rapport aux implantations du contexte bâti environnant, essentiellement des maisons implantées en mitoyenneté et à l'alignement;

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

- Le programme prévoit la construction d'un immeuble mixte de bureau et de logement, accolé à la maison à 3 façade (n°8a) et sur la totalité de la largeur de la parcelle;
- La demande prévoit également pour la construction de cet immeuble, l'abattage d'un arbre à haute tige, dont l'essence et la taille ne sont pas précisés dans la présente demande;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - le rez-de-chaussée comporte :
    - Deux emplacements de parcage ouverts mais couverts par le bâtiment;
    - Un recul latéral (le long de la mitoyenneté de droite) avec l'escalier menant aux étages et le passage de moins de 90 cm vers la maison existante maintenue ainsi que les accès vers le parking vélos (couverts par le bâtiment) et l'accès aux caves et un local technique;
  - au 1<sup>er</sup> étage :
    - L'escalier extérieur donne accès au bureau;
    - L'entrée se fait sur une grande pièce servant de salle de réunion;
    - Un petit sas est accessible depuis cet espace et dessert, une kitchenette, un WC et un bureau;
    - Un balcon est accessible depuis la salle de réunion et est situé en façade avant, compris dans l'oriel;
  - au 2<sup>ème</sup> étage :
    - L'escalier extérieur mène au logement en duplex;
    - L'entrée se fait sur un hall d'entrée comportant un WC, un vestiaire, un local buanderie ainsi que l'escalier privatif vers le niveau haut du duplex;
    - Depuis le hall d'entrée, deux chambres sont accessibles, l'une située en façade avant et l'autre située en façade arrière;
    - Chacune de ces chambres comportent une salle-de-bain privative;
  - 3<sup>ème</sup> étage :
    - L'escalier privatif mène directement sur l'espace de vie, composé d'un séjour, d'une cuisine ouverte, d'un espace de bureau privatif et d'une salle-à-manger;
    - Deux terrasses sont accessibles, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière;

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

- en matière de programme :
  - une mixité au niveau de l'affectation peut être envisagée, pour autant que cette mixité ne génère pas autant de dérogations et de dépassements;
  - le projet est conçu afin de permettre que l'espace de bureau puisse devenir du logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - en matière de gabarit ainsi qu'au niveau de l'implantation en profondeur, le projet présente des dérogations;
  - bien que le n°8a, contrairement au contexte bâti de gauche et en face soit implanté en recul et présente un pignon en attente, l'implantation de la nouvelle construction ne peut être envisagée telle que présentée;
  - en effet, la nouvelle construction ne présente pas réellement de 3<sup>e</sup> façade et le recul au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage (le 3<sup>ème</sup> étage étant construit jusqu'en mitoyenneté) ne sert qu'à l'implantation d'un escalier extérieur (qui ne répond d'ailleurs pas au Code civil en matière de servitudes de vues qui se développe entre la façade en recul d'1,76m par rapport à la limite mitoyenne et l'axe mitoyen et dès lors ne peut être considéré comme une habitation de type 3 façades;
  - il est également à noter que l'implantation de cette nouvelle construction, au niveau de l'angle formé par la voirie, constitue un rétrécissement visuel important au niveau de l'espace public;
  - d'autant plus que l'implantation des maisons n°10 et 12, fortement en recul, répondait justement à cette caractéristique du chemin du Puits;
  - l'espace entre les deux constructions sur la parcelle est de moins de 8 m;
  - la mitoyenneté de droite est gérée par un haut grillage verdurisé de plus de 7m et ne permet pas de répondre au Code civil en matière de servitudes de vues;

- dans l'éventualité où une construction viendrait s'accoler au pignon en attente du n°8a, seul un langage de maison à 3 façades peut être envisagé, et ce avec un véritable recul d'au moins 3 m par rapport à la mitoyenneté de droite;
- la servitude de passage vers la maison arrière, d'une largeur de moins de 90 cm, est insuffisante afin de conserver la viabilité d'un logement unifamilial;
- concernant la volumétrie, l'ensemble du projet ne présente aucune harmonie au niveau des raccords avec la maison mitoyenne de gauche et la débord autant en hauteur qu'en profondeur en façade avant, en raison des deux niveaux du 1<sup>er</sup> étage et du second étage qui débordent sur l'espace public d'au moins 1,35 m;
- le projet dans son ensemble ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues :
  - l'escalier extérieur, qui longe la mitoyenneté est séparé par un grillage verdurisé de la parcelle voisine de droite, d'autant plus le palier du 2<sup>ème</sup> étage dont la vue est directement plongeante sur la parcelle voisine de droite;
  - le balcon au 1<sup>er</sup> étage comporte des vues sur la zone de recul de la parcelle voisine de gauche;
  - les deux terrasses au 3<sup>ème</sup> étage ne sont pas en recul d'au moins 1,90 m par rapport à la mitoyenneté de gauche et n'ont un recul que d'1,76 m par rapport à la mitoyenneté de droite;
  - la fenêtre latérale, au 3<sup>ème</sup> étage est située à 94 cm de la mitoyenneté de droite;
- bien que la notice explicative fait état d'un accord verbal entre les parcelles et principalement par rapport à la parcelle voisine de droite, le projet grève toute possibilité de conserver une intimité dans l'éventualité d'un changement de propriété;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - un arbre est abattu, il y a lieu de préciser dans la demande l'essence et les dimensions;
  - le projet ne prévoit aucune replantation;
  - la maison existante, conserve un espace extérieur arrière;
  - l'espace extérieur entre les deux habitations n'est pas défini mais comporte les éléments techniques de récupération des eaux pluviales;
  - la zone de recul est totalement imperméabilisée et n'est dévolue qu'au double accès des emplacements de parcage et la circulation piétonne vers la façade latérale et la maison existante maintenue à l'arrière;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit deux emplacements de parcage et un local vélo;
  - ces deux espaces sont ouverts mais couverts par le bâtiment;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet prévoit une citerne aérienne en polypropylène de récupération des eaux pluviales, d'une capacité de 5000l ainsi qu'un bassin de dispersion des eaux pluviales;
  - cependant la pose d'une citerne aérienne n'est pas souhaitable et devrait être prévue en enterré afin de conserver un intérieur d'ilot uniquement consacré aux plantations et à la verdurisation;
  - la toiture plate, ne peut proposer une végétalisation, afin de temporiser le rejet des eaux pluviales, considérant qu'elle est occupée dans sa totalité par des panneaux solaires;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le rez-de-chaussée n'offre, au niveau de la voie publique, qu'une vue sur un escalier métallique et deux emplacements de parcage ouverts;
  - le traitement des façades avec un enduisage en ton blanc, des menuiseries en aluminium de ton noir et un étage en recul en bardage bois de teinte claire peut être envisagé;
  - cependant la typologie contemporaine, avec d'autant plus une toiture plate, ne s'intègre ni au contexte bâti environnant, ni à la maison mitoyenne contre laquelle le projet est accolé;

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

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - considérant l'implantation du bâtiment mitoyen n°8a et de son annexe en façade arrière, ce dépassement de plus de 4 m, induit une zone enclavée peu souhaitable pour le bâti existant;
  - ce dépassement se situe sur au moins 3 niveaux, créant une forte nuisance pour la maison mitoyenne de gauche n°8a et grève de manière définitive tout apport de luminosité au niveau de la façade arrière de cette maison;
- dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :

- le fort dépassement en hauteur de la façade avant, couplé à son débordement d'1,35 m par rapport à l'alignement de la façade du n°8a, grève toute possibilité de réaliser un raccord harmonieux entre ces deux bâtisses de typologies différentes;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - le projet, avec un troisième étage à toiture plate, dépassant de ce fait la hauteur du faîte de la maison mitoyenne, grève également toute possibilité d'un raccord harmonieux;
- dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) :
  - les étages 1 et 2 présentent un débordement d'1,35 m de l'alignement de la façade et ne peuvent être considéré comme un oriel mais plutôt comme un dépassement plein de l'alignement;
  - d'autant plus que ce dépassement, en raison de l'orientation génère une perte d'ensoleillement au niveau de la maison mitoyenne;
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - considérant que l'immeuble est implanté en recul, la zone de recul doit présenter des qualités paysagères;
  - la zone de recul est totalement imperméabilisée et sert uniquement d'accès carrossable vers le parcage (deux emplacements côte à côte) et l'accès piétonnier vers l'intérieur d'ilot et vers l'entrée latérale;

**Considérant que la demande présente de nombreuses dérogations, infractions au Code civil en matière de servitudes de vues et qu'elle ne répond pas au bon aménagement des lieux, que ce soit concernant l'implantation, la volumétrie ou les circulations, que pour ce faire la demande devrait porter sur une maison unifamiliale dont le gabarit est totalement limité au gabarit de la maison mitoyenne contre laquelle elle vient s'accoler et dont un recul suffisant par rapport à la limite mitoyenne de droite est observé ;**

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/07/2020**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-44842-2019 - Enquête n° 137/20**

**Demandeur : Monsieur Laurent Degrave**

**Situation : Rue Vanderkindere 429**

**Objet : mettre en conformité l'extension et la division d'une maison unifamiliale, en diminuer le nombre de logements de la situation de fait de 4 à 3 et transformer les logements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44842-2019 introduite le 21/08/2019 par Monsieur Laurent Degrave et visant à mettre en conformité l'extension et la division d'une maison unifamiliale, en diminuer le nombre de logements de la situation de fait de 4 à 3 et transformer les logements, sur le bien sis rue Vanderkindere, 429;

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 au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 29/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

21/08/2019 : dépôt de la demande;

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

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

27/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

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;

15/06/2020 au 29/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 02/03/2020 et joint à la demande;

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

- Le quartier d'habitation, urbanisé en ordre continu, comprend la rue Vanderkindere, artère commerciale de quartier très active;
- La rue Vanderkindere comprend de nombreux immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- Le tronçon dans lequel se situe l'immeuble sur lequel porte la demande n'est pas compris dans le liseré de noyau commercial;
- L'immeuble n°429 sur lequel porte la demande :
  - est bâti en ordre fermé et présente une typologie de maisons unifamiliales construites au début des années 30;
  - présente un gabarit de rez-de chaussée « en bel étage », deux niveau sur le rez-de-chaussée et la toiture à versants;
- Le plan relevé dans les années 90 fait état d'une situation de fait qui semble proche de ce qu'a pu être la situation de droit. En effet, aucun plan n'est disponible aux archives avant 1961 pour modification de façade (n°16-21955-1961);



- Les plans de la situation de fait de 1992 (permis d'urbanisme n° 16-31723-1992) font état d'une maison unifamiliale présentant un plan complexe de façade arrière avec des petites extensions et des couvertures de véranda en panneaux ondulés;
- A cette époque une demande de permis d'urbanisme avait été introduite en vue de diviser le bien en 3 logements (duplex 1 chambre sur les niveau sous-sol et rez-de-chaussée, un appartement 1 chambre au 1er étage et un studio dans les combles avec mezzanine). Le dossier (permis d'urbanisme n° 16-31723-1992) a été classé sans suite, après que des conditions du fonctionnaire délégué aient été émises, à savoir :
  - limiter l'occupation des lieux à 2 logements compte tenu que les locaux arrières du niveau 0 ne répondent pas aux normes minimum d'habitabilité du R.B.A. (hauteur sous-plafond et éclairement);
  - se conformer au R.B.A. article 19 (éclairage des locaux) en ce qui concerne la chambre arrière (niveau 2);
- Dans la situation de fait actuelle :
  - Des travaux semblent avoir été réalisés malgré qu'aucun permis n'ait été délivré et l'immeuble a été divisé en 4 faisant totalement fi des conditions émises et des normes d'habitabilité de l'époque (R.B.A.) :
    - Au sous-sol, un appartement d'une chambre et dont la hauteur est insuffisante pour l'ensemble du logement (entre 2,36 m pour la chambre et 2,48 m pour le reste) et dont les surfaces nettes éclairantes sont également largement insuffisantes, et principalement au niveau de la chambre qui comporte de minuscules châssis opalins qui donnent directement sur la terrasse appartenant à l'appartement du premier étage. A ce niveau, le seul local commun accessible est un local compteurs;
    - Au rez-de-chaussée (en bel étage), l'appartement comporte une chambre, d'à peine 9,34m<sup>2</sup>, ainsi qu'un accès vers le jardin via un couloir. La salle-de-bain et le WC donnent directement dans la cuisine. La hauteur sous-plafond, de 2,32 m pour la chambre, est largement insuffisante;
    - Au 1<sup>er</sup> étage, les surfaces habitables du logement d'une seule chambre, sont insuffisantes, tout comme les surfaces nettes éclairantes;
    - Aux 2<sup>ème</sup> étage et combles, le logement d'une seule chambre, située dans les combles, n'offre également que peu de qualités d'habitabilités. Une terrasse est accessible, en façade arrière, mais cette dernière ne répond pas aux dispositions du Code civil en matières de servitudes de vues;
  - La façade arrière a été totalement revue des annexes et des extensions ont été réalisées et en cohérence avec les extensions et modifications réalisées également hors permis d'urbanisme du n°431;
  - Les châssis en façade avant (aux n°431 et n°429) ont également été modifiés et ne présentent ni la même tonalité, ni les mêmes matériaux ni même les divisions;
  - Une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été introduite, n° 16-44197-2018 afin de diminuer le nombre de logements à 3. Cette demande a été mise sans suite, suite à l'incomplet;
  - La maison unifamiliale de gauche (n°431) présente le même gabarit, est légèrement plus haute et présente la même profondeur. Elle semble également avoir été totalement transformée et avoir des annexes sans l'obtention d'une demande de permis d'urbanisme;
  - L'immeuble mixte de droite (n°427) a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-39863-2011) pour démolition et reconstruction pour un immeuble mixte de commerce et d'un triplex. Tel que réalisé, l'immeuble ne répond pas aux conditions, tel que de répondre au Code civil en matière de servitudes de vues en prévoyant des reculs d'1,90m le long de la mitoyenneté de gauche. Il présente un gabarit R+2+1 étage en recul avec toiture plate;

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

- Le réaménagement spatial des logements;
- Le percement d'une trémie et pose d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol pour l'aménagement d'un appartement à deux chambres;
- La modification de baies en façade arrière;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de travaux réalisés dans les années 1990, dont l'agrandissement de l'annexe en façade arrière et la division en quatre logements;
- La demande porte également sur la diminution du nombre de logements à trois, via la réunion des logements au sous-sol et au rez-de-chaussée;

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

- Considérant les dérogations engendrées et considérant l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande précédente (dans les années 1990) et qui avait été classée sans suite, qui demandait de maintenir le nombre de logements à maximum deux et de se conformer aux R.B.A. en vigueur dans les années 90 et étant donné que les logements créés ne répondaient pas à ce R.B.A. et les logements créés dans la demande ne répondent pas aux articles du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme actuel, la demande pour trois logements pose de nombreuses objections;

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

- en matière de programme :
  - par rapport aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, les dimensions minimales de la plupart des surfaces nettes éclairantes ne sont pas rencontrées, le salon au rez-de-chaussée ne propose qu'une hauteur de 2,32 m et la chambre au niveau des combles présente une surface à au moins 1,30 m inférieure à 50% de la surface de la chambre (mesure prise à 1,50 m de hauteur), la chambre de l'appartement au 1er étage propose une surface habitable de seulement 13m<sup>2</sup>;
  - Les conditions émises par le fonctionnaire délégué sur la demande de permis d'urbanisme n° 16-31723-1992 avaient pour but de maintenir des locaux non habitables au sous-sol et de limiter le nombre de logements dans cette maison unifamiliale afin de diminuer le nombre de dérogations et de limiter le nombre d'espaces habitables avec des dimensions et des hauteurs sous plafond insuffisantes;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'augmentation du gabarit, au niveau de l'annexe, ne présente aucune dérogation par rapport aux règlements en vigueur à l'époque des travaux et peut être mis en conformité;
  - la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe, et accessible pour l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage, bien qu'elle propose un recul d'1,90m par rapport à la mitoyenneté de droite, maintient une servitude de vue par rapport à la mitoyenneté de gauche et doit proposer un recul d'au moins 60cm par rapport au plan de la façade arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit aucune modifications du couvert végétal au niveau du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison unifamiliale ne comportait en situation de droit aucun garage et la demande propose l'aménagement d'un local vélo, directement accessible depuis l'entrée, au niveau de la pièce avant du sous-sol;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les adaptations, au niveau de la façade arrière, ne soulèvent aucune objection et permettent l'augmentation de la surface nette éclairante pour les logements;

**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) :
  - Bien que la situation présente une amélioration par rapport à la situation de fait, via la diminution du nombre de logement de 4 à 3, de nombreuses dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont maintenues;
  - Cependant, au regard de cette nouvelle proposition il y a lieu de considérer les améliorations proposées, dont :
    - un local vélo de dimensions suffisantes et facilement accessible est proposé au niveau du sous-sol;
    - l'appartement au niveau du sous-sol est supprimé au profit de l'agrandissement du logement du rez-de-chaussée ;
    - cependant il n'est pas souhaitable d'implanter des pièces de vie au sous-sol et il y a lieu d'y réserver plutôt les locaux techniques et de rangements plus correspondant à un niveau de caves ;
    - bien qu'une dérogation soit maintenue, en terme d'hauteur sous plafond, au niveau du salon, celui-ci s'ouvre largement sur des pièces dont la hauteur sous-plafond sont plus importantes et est largement éclairé par l'agrandissement des baies au niveau de la façade arrière;
  - Les logements au 1er étage et au 2<sup>ème</sup> étage + combles, quant à eux, suscitent encore des objections, sur les aspects suivants :

- Le logement situé au 1<sup>er</sup> étage ne propose qu'une chambre de dimension réduite (13m<sup>2</sup>) et le salon, situé en pièce centrale, ne peut être éclairé en suffisance;
- Le logement situé au niveau des 2<sup>ème</sup> étage et combles comporte une chambre dont les dimensions sous-plafond sont insuffisantes;
- Dès lors, il y a lieu de réunir les deux logements du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et maintenir le duplex ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - Les châssis en bois de ton brun (y compris la porte d'entrée) sont maintenus en façade avant;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de limiter le nombre de logements à deux en proposant un duplex sur les rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et renoncer à l'aménagement d'un logement au niveau du sous-sol qu'il y a lieu de restituer aux locaux techniques et de rangements ;**

**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 16/07/2020**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-44881-2019 - Enquête n° 060/20**

**Demandeur : Monsieur Zein Soubra**

**Situation : Rue du Bourdon 124**

**Objet : démolir une maison d'habitation unifamiliale et la construction d'un immeuble comprenant 19 logements, 17 emplacements de parkings couverts et 38 emplacements pour vélos**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44881-2019 introduite le 30/08/2019 par Monsieur Zein Soubra, et visant à démolir une maison d'habitation unifamiliale en vue de la construction d'un immeuble comprenant 19 logements, 17 emplacements de parkings couverts et 38 emplacements pour vélos sur le bien sis rue du Bourdon, 124;

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) PPAS n° 66 "Château d'OR - Bourdon - Bigarreux" - AGRBC du 05/02/2015 (zone d'habitat, zone de recul et zone de cours et jardins) 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 :**

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - art. 4 : démolition;
  - art. 70 : zone de cours et jardins;
    - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
      - non-respect de l'article n° 6 du Titre I du RRU - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

**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 21/02/2020 au 06/03/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le projet est disproportionné par rapport à son environnement immédiat;*
- *S'il existe bien quelques immeubles à appartements ainsi que le site Bourdon 100 dans cette partie de la rue du Bourdon entre le carrefour de la rue des Griottes et celui de la chaussée d'Alseberg/rue du Château d'Or, la majorité des habitations sont des petites maisons ouvrières ainsi que de petites et moyennes maisons familiales tant du côté de la rue où la construction est demandée qu'en face du projet;*
- *La maison dont la démolition est envisagée fait d'ailleurs partie de ces anciennes maisons qui font le charme de la rue et appartiennent au patrimoine immobilier Ucclois. En outre les arbres et la verdure qui l'entourent constituent un havre de biodiversité favorable à la faune qui s'y développe et qui se fait rare dans ce quartier;*
- *Les quelques 4 arbres qui seraient plantés devant la construction n'offriraient nullement cet avantage lorsqu'ils auront atteint la taille suggérée ce qui prendra beaucoup de temps. En outre le projet prévoit l'abattage de 6 arbres côté jardin et la plantation de deux nouveaux arbres, ce qui réduirait également le maillage vert;*

- *Le fait que cette maison ne répondrait plus aux planifications urbanistiques et en particulier au PPAS 66 est sans pertinence, cette maison ayant été construite en 1913 selon l'étude historique présentée;*
- *La hauteur de l'immeuble projeté serait justifiée d'un côté par la hauteur de l'immeuble mitoyen à appartements n° 130 qui constitue lui-même une exception et de l'autre, sur une ébauche d'une construction supposée de la même hauteur sur le site actuel Bourdon 100, ébauche de construction qui apparaît vaguement sur le plan "Perspectives" et "Axonométrie" ainsi qu'aux pages 10 et 11 de la note explicative mais qui ne fait actuellement pas l'objet d'une demande de permis;*
- *Une demande pratiquement similaire avait été introduite en 2014 et qu'elle avait été refusée en raison notamment de sa hauteur. Le projet actuel ne serait pas fondamentalement différent et la dérogation demandée quant à la hauteur (en fait 4 étages dont 2 sous toit) contrevient totalement au PPAS 66;*
- *Autoriser une telle hauteur de construction constituerait un précédent préjudiciable à l'habitat actuel. Il faut notamment songer à l'éventuelle demande de permis qui pourrait être introduite pour le site Bourdon 100. En outre cette hauteur donnerait un aspect massif peu esthétique au bâtiment et réduirait l'ensoleillement des habitations situées de l'autre côté de la rue;*
- *La dérogation demandée quant aux emplacements de parking - 17 emplacements de parking pour 19 logements dont 10 appartements 2 chambres et 3 duplex de 3 chambres, alors qu'il en faudrait 38 selon le RRU - est totalement injustifiable eu égard à la saturation actuelle de parkings dans ce tronçon de la rue. Ni le fait qu'il existe des transports en commun dans les environs ni celui de prévoir 38 emplacements de vélos ne peuvent fonder cette dérogation;*
- *Remplacer une habitation de style fermette par un bâtiment de 4 étages, comprenant 19 habitations et 17 emplacements de parking ne sera pas sans conséquence sur une rue déjà régulièrement saturée, tant au niveau du trafic automobile que des places de stationnement. Le permis demande d'ailleurs une dérogation au titre 8, article 6 du RRU, vu qu'il prévoit un nombre d'emplacements insuffisant. Notre rue étant la seule du quartier à être encore en stationnement gratuit, nous subissons un volume important de report de stationnement des rues aux alentours, ainsi que du personnel des 2 écoles et de la crèche de la rue;*
- *Le permis mentionne une superficie hors sol multiplié par  $\pm 5,8$ , un taux d'emprise et d'imperméabilisation presque triplés, une densité de logements multiplié par 19. La densification pourrait peut-être se faire de manière plus progressive et harmonieuse avec un quartier comprenant une majorité de maisons unifamiliales d'un gabarit plus modeste;*
- *La perspective d'un chantier forcément important dans une rue étroite déjà très fortement utilisée le matin et le soir et empruntée par 3 lignes de bus me laisse songeur;*
- *Ce projet a-t-il été pensé pour s'intégrer aux projets futurs prévus sur la parcelle ex-Illochroma?*
- *Dans les motifs principaux de l'enquête (n°60/20) n'est nullement indiquée la dérogation au PPAS n°66 concernant les gabarits et toitures;*
- *Le nouveau projet ne tient absolument pas compte de cet avis défavorable sur plusieurs points de la Commission de Concertation du 29.4.2015 (dossier 16-42008-2014 enquête 62/15) et notamment en ce qui concerne le gabarit en hauteur qui devait être adapté afin de respecter au mieux le PPAS n° 66 qui a été approuvé le 5.2.2015;*
- *Si on étudie la note explicative du bureau d'architecture, on peut relever certaines incohérences comme le point 3 des intentions du projet de s'inscrire dans le volume capable défini par le PPAS n°66 (R + 2 + T) avec façade de maximum 10,50 m et le recul du 3ème étage dans le toit alors qu'il ne s'inscrit pas dans le volume et en fin de note, le bureau d'architecture reprend dans leurs dérogations que finalement le projet ne s'inscrit pas dans le volume capable R + 2 + T;*
- *En ce qui concerne la gradation des gabarits suivant la pente de la rue, on constate que leur pointillé qui suit la pente de la rue est déjà beaucoup plus haut que les 10,50 m autorisés et qu'en plus il se réfère au n° 130 qui était existant avant le PPAS n°66 mais qui n'est vraiment pas une référence;*
- *En matière de pente de rue, le bâtiment projeté se trouve même plus haut que la figure 9B du RRU !!*
- *Le parti est d'emblée de s'aligner avec le voisin droit mitoyen n° 130 qui est déjà le plus mauvais exemple de la rue mais qui avait été construit avant que le nouveau PPAS n° 66 (Château d'Or – Bourdon – Bigarreux) n'existe;*
- *De quel droit le projet présenté se permet-il de vouloir faire une transition avec ce bâtiment n°130 de gabarit atypique existant et le PPAS n°66 ?*
- *Peut-être que le demandeur a mal interprété le point 5° Gabarits du PPAS n°66 où il est indiqué « La hauteur des constructions s'inscrit dans la lignée des gabarits existants au sein du périmètre. Le plan impose :*

- *Le respect des gabarits moyens existants dans les rues Bigarreux et Bourdon, soit R + 1 + T;*
- *autour du clos résidentiel, des hauteurs qui permettent de s'accorder aux gabarits des maisons existantes à la rue du Bourdon et d'assurer une transition vers les gabarits plus élevés à front de la rue du Château d'Or, soit de R + 2 + T à R + 3 + T.*
- *à la rue du Château d'Or, des bâtiments qui s'inscrivent en réponse à ceux prévus de l'autre côté de la voirie, soit R + 3 + T, etc... »;*
- *On parle bien de transition avec des gabarits plus élevés de la rue du Château d'Or et non de cet immeuble n° 130 rue du Bourdon qui se situe dans la zone R + 2 + T;*
- *Pour l'immeuble projeté, il y a donc bien dérogation au PPAS n° 66 car on parle bien de 4 étages dont deux se situent dans le toit alors qu'un seul étage en retrait est autorisé. Normalement, la pente du toit doit commencer à une corniche qui se situe au maximum à 10,50 m du sol ce qui n'est pas le cas en question;*
- *La maison a été habitée par le peintre uclois Henri Roidot (1877-1960), qui a une allée à son nom dans le parc de Wolvendael; Il y a lieu de prévoir m'apposition d'une plaque rappelant que le peintre a vécu à cette adresse, sur la façade du nouvel immeuble;*
- *Les dimensions du projet ne correspondent pas au gabarit référé au PPAS n° 66. L'inscription de la volumétrie du projet sur l'immeuble existant n°130 ne semble pas respectueux des gabarits capables puisque cet immeuble n° 130 est déjà plus haut d'1,50 m que prévu et construit avant l'existence du PPAS;*
- *Le projet ne s'intègre pas dans le quartier, dans le bâti existant;*
- *Suppression ancienne maison unifamiliale;*
- *Abattage de 6 arbres à haute tige et mettant à mal l'îlot de verdure;*
- *Augmentation de l'emprise au sol;*
- *Rupture non conforme aux règles urbanistiques;*
- *Impact des jours et des vues, provoqué par les terrasses des logements;*
- *Malgré l'offre de transports en commun, un déficit de nombre d'emplacements de stationnement inenvisageable;*
- *Le gabarit proposé en hauteur nuira à la qualité de vie des riverains (perte d'ensoleillement);*
- *Suppression d'une zone perméable dans un quartier déjà très dense;*
- *Quid de la gestion des eaux de pluie afin d'éviter les inondations ?*
- *Quid de la stabilité des maisons voisines, vu la mauvaise nature du sol ?*

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

30/08/2019 : dépôt de la demande;

09/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

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

18/03/2020 : annulation de la séance publique de la Commission de concertation en cause de la pandémie du virus COVID 19;

24/06/2020 : nouvelle séance publique de la Commission de Concertation et avis reporté à une séance ultérieure dans l'attente de pouvoir effectuer une visite sur place;

03/07/2020 : visite du bâtiment par les membres de URBAN-DPC;

16/07/2020 : nouvelle séance de la Commission de Concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 03/02/2020 :

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

**Arbres à haute-tige :**

*Modalités :*

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 6 arbres de haute-tige.*

*Le projet ne renseigne pas les dimensions et les essences des arbres à abattre.*

- *Le projet prévoit la conservation de 4 arbres de haute-tige.*

*Le projet ne renseigne pas sur les dimensions et les essences des arbres à conserver.*

- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix.*

*Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 6 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 16/18 cm de circonférence à la plantation.*

- *Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*

• Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:

- **Arbres haute tige:** Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

#### **Haies :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la création de plusieurs haies délimitant les jardins privatifs projetés.
- Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 1,50 m de hauteur maximum (cf. PPAS n°5 QUARTIER DU KRIEKENPUT qui le concerne partiellement mais est le plus restrictif) et étayées de fils lisses ou treillis métallique.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 120 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- **Haies:** Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

#### **Toitures vertes :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur plusieurs volumes de toitures plates projetées.
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier,...) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

#### **Zone de protection des arbres :**

Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

#### **Zones de recul :**

Modalités :

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

**Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme;**

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

- l'avis de Vivaqua émis le 03/01/2020;

Vu l'avis du SIAMU sollicité le 30/08/2019 et à joindre à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte;
- Dans ce quartier, la rue du Bourdon, à double sens de circulation, ne permet le stationnement que du côté impair;
- La maison n°124 sur laquelle porte la demande est implantée en recul, à l'arrière d'une haie vive et bénéficie d'un grand terrain. Elle présente un gabarit R+T;
- Le bâti environnant est variable, étant composé de maisons unifamiliales ou immeubles à appartements, implantés à l'alignement;
- L'immeuble de droite (n°130) présente un gabarit R+2+TM, atypique dans la rue, la façade du rez-de-chaussée étant en outre composé d'un passage cocher menant à l'arrière de l'immeuble, de 4 portes de garage et de l'entrée commune;
- A gauche (n°100) se situe l'accès à un complexe de bureaux et d'entreprise;
- Le couvert végétal est important sur la parcelle, elle comprend 9 arbres dont un saule qui marque la zone de recul et est entourée d'une haie de thuyas, haute mais en dehors de la propriété;
- En ce qui concerne la rue, plus en détail :

- La rue du Bourdon serpente entre Linkebeek et la « plaine du Bourdon ». Elle présente une forte déclivité depuis le point haut, situé au niveau du cimetière de Saint-Gilles, et la « plaine du Bourdon » proprement dite;
- On peut identifier les différents tronçons de cette rue par le type de constructions qui la bordent, leurs affectations, leurs gabarits et leurs alignements. Il s'agit en majorité d'une succession de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements;
- Au départ du point bas, l'église et l'école apportent un dégagement paysager. Ensuite, le bâti se densifie, et le pourcentage de la pente s'accroît. Dans le tronçon qui précède celui où s'implante le projet, les constructions mitoyennes sont implantées à l'alignement de part et d'autre de la rue. Puis, sur la gauche de la rue, le bâti à l'alignement s'interrompt sur quelques dizaines de mètres avant d'arriver au niveau du projet où une zone de recul situe le bâti en retrait;
- En montant, avant le virage, ce sont les maisons de la rive droite qui bénéficient d'une zone de recul et après le virage, la rue n'est plus construite que d'un seul côté. Arrivé au point haut, derrière nous, l'échappée visuelle est impressionnante et offre un panorama vers la vallée de la Senne et le Payottenland;
- En ce qui concerne la parcelle, plus en détail :
  - La parcelle est orientée vers le sud-ouest du côté de la rue. Elle s'étend sur une largeur de 34,5 mètres pour une profondeur de 50 mètres;
  - Au numéro 124, elle est occupée par une maison à quatre façades en retrait, de gabarit R+T sur une profondeur de 21 mètres. La zone de recul est aménagée en jardin, étant plantée d'arbustes et d'une haie à limite qui se prolonge jusqu'au numéro 130;
  - A hauteur du 126, un grand saule surmonte la haie;
  - Le numéro 130, à droite, est un immeuble à appartements de gabarit R+3. Son pignon aveugle fait office de mur mitoyen donnant sur la parcelle du 124, et si son profil s'apparente à une toiture mansardée, l'étage « sous toiture » s'élève en réalité comme un niveau à part entière et s'étend sur la quasi-totalité de la largeur de la façade, en ne prenant qu'un brisis d'une largeur de 1 mètre par rapport à chacune de ses limites mitoyennes. Le rez-de-chaussée est composé de l'entrée commune, 4 portes de garage et d'un passage qui donne accès aux autres garages situés à l'arrière. Sur la gauche, se situe l'accès à un complexe de bureaux, entreprises et salle de sport. Les constructions sont en retrait. Le jardin est entouré d'arbres et de haies dont certains situés en dehors de la propriété. A l'intérieur, la végétation s'est développée de manière spontanée et forme aujourd'hui un couvert végétal relativement dense;
  - Depuis 2015, le PPAS n°66 (AGRBC 05.02.2015) régit l'aire géographique dans laquelle se situe le projet. Dans la zone du projet, il prévoit le prolongement du bâti à gauche du n°130 pour ensuite rentrer vers l'intérieur de l'îlot au niveau de l'entrée du complexe de bureaux voisin;
  - Le gabarit prévu par le plan est un R+2+T sur des profondeurs de construction hors sol variant entre 12 et 15 mètres;

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

- Démolir la maison existante;
- Construire un immeuble de 19 logements, répartis comme suit;
  - 4 studios;
  - 2 appartements à 1 chambre;
  - 10 appartements à 2 chambres;
  - 3 appartements à 3 chambres (duplex);
  - 17 emplacements de parking;
  - 38 emplacements de stationnement pour vélos;

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

- Le projet :
  - Le projet demande la démolition de la maison du n°124 qui ne correspond plus aux nouvelles planifications urbanistiques et en particulier au PPAS n°66;
  - Les principales intentions du projet sont les suivantes :
    - Mettre en place des niveaux et des gabarits qui respectent et suivent la pente de la rue;
    - Séquencer verticalement la volumétrie des façades pour correspondre au rythme des façades de la rue qui découle du parcellaire;
    - Incrire la volumétrie du projet dans le volume capable défini par le PPAS;
    - Végétaliser et arborer autant que possible la zone de recul;
    - Proposer un jardin commun accessible depuis la circulation commune au rez-de-chaussée;



- Profiter de l'orientation sud-ouest;
- Offrir les échappées visuelles que la situation à mi-hauteur dans la pente de la rue permet d'obtenir;
- La prise en considération du vis-à-vis;
- Sur les 35 mètres de longueur de la façade, le dénivelé de la rue est de 1,65 mètre. Pour limiter l'impact de l'accès au jardin commun ainsi que le découpage de la zone de recul, le choix se porte sur un seul accès commun. A l'intérieur, de part et d'autre de l'accès traversant, des rampes dont le profil correspond à celui de la rue donnent accès aux deux circulations verticales. Cette disposition permet surtout de gérer deux niveaux de plancher par étage pour coller au mieux au dénivelé de la rue. Cette différence de niveau se répercute inévitablement sur la ligne de corniche à l'avant plan qui suit le mouvement;
- Afin de réduire la longueur de la rampe d'accès au sous-sol, l'accès au parking est positionné au point bas;
- L'orientation de la façade principale à front de rue, le trafic automobile, la présence de la zone de recul et l'attention qui lui est accordée, ainsi que la vue latérale au loin, conduisent à planter les séjours côté rue;
- Le travail de la façade sur différents plans va permettre de rejoindre ces intentions;
- Des pans de maçonnerie en avant-plan et à intervalles impriment un rythme vertical. Ils intimisent des parties de séjour et de terrasse situés à l'arrière en les protégeant du vis-à-vis et de la rue;
- Les retraits permettent d'implanter les terrasses, d'ouvrir des baies et des vues latérales, de bénéficier de l'ensoleillement et d'intimiser les logements;
- L'opportunité de la zone de recul est saisie pour constituer une zone tampon entre les logements et la rue. Elle formera en même temps un filtre pour atténuer le vis-à-vis avec les immeubles situés de l'autre côté de la rue. Les accès à travers la zone de recul sont limités afin de préserver une bande de végétation continue;
- Elle constituera un espace vert en bordure de l'espace public, aussi profitable à l'espace public, une séquence verte dans la rue;
- Les plantations en zone de recul, le relief de la façade, les pans de maçonnerie pleine ou ajourée (claustra) vont également contribuer à la gestion de l'apport solaire en été;
- La volumétrie mise en place compose avec le volume capable défini par le PPAS. Elle est décrite comme établissant la transition entre l'immeuble sis au n°130 (immeuble relativement haut dans la rue) et les gabarits planifiés par le PPAS vers le n°100, mais présente néanmoins un niveau excédentaire;
- Différentes typologies de logements sont proposées. Tous les appartements sont traversants hormis quatre studios qui sont mono orientés. Sous toiture, on trouve de vastes séjours traversants. Les chambres de ces trois grands duplex (3 chambres + bureau) sont situées à l'étage inférieur;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose la création de 19 logements présentant de belles qualités d'habitabilité et des typologies variées, répondant aux besoins de ce quartier en redéploiement de la Commune d'Uccle, qui se situe dans le périmètre du schéma de développement Calevoet Moensberg et s'inscrit dans les objectifs du PPAS visant une densification sensiblement plus importante de cette rive d'ilot, dans le respect des gabarits que l'on y trouve;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'implante en mitoyenneté de l'immeuble de droite sis au n° 130, sur une profondeur raisonnable, et n'entrave pas le développement urbanistique de la parcelle voisine de gauche, comprise également dans l'aire géographique du PPAS n°66;
  - de par son développement sur une large parcelle, le projet conserve une volumétrie articulée et une perméabilité permettant d'en limiter l'impact et de conserver une vision vers l'intérieur de l'ilot paysager;
  - le sous-sol est consacré au stationnement et la rampe d'accès est implantée sur la gauche de l'immeuble, limitant son développement en tirant parti du relief que présente la rue;
  - la hauteur du gabarit proposé dépasse d'un niveau complet la hauteur de façade de l'immeuble mitoyen de droite, générant de ce fait une rupture volumétrique non souhaitable dans les perspectives de la rue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet conserve des zones de pleine terre généreuses, de même au niveau de la zone de recul;

- les aménagements paysagers présentent des qualités appréciables, et notamment en ce qui concerne le jardin collectif arrière qui doit pourtant être retravaillé, en matière de gestion paysagère des eaux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet présente un déficit de 2 emplacements de stationnement, au bénéfice de la limitation du développement du bâti au sous-sol;
  - le projet propose la création de 4 studios pouvant justifier ce déficit d'emplacements de stationnement. Néanmoins, la parcelle est située à proximité directe d'une offre performante de transports en commun assurée par la STIB, De Lijn et la SNCB;
  - le projet opte en outre pour le développement de la mobilité douce en offrant des locaux pour vélos aux dimensions nécessitant d'être agrandies pour une meilleure utilisation (2 vélos par logement) et facilement accessibles depuis la rue;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet répond aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;
  - dans le respect des réglementations relatives à la gestion des eaux de pluie, un dispositif de gestion, permettant de tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle, est prévu. Il est composé d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture soit 17.200 litres et d'un volume tampon dimensionné pour contenir 50 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, soit 26.000 litres;
  - cependant, au vu des problèmes d'inondations déjà rencontrés dans le quartier, il semble important d'intégrer au projet des systèmes de tamponnage des eaux pluviales sur le terrain-même, via des mares ou des noues, permettant de réguler les eaux tout au long de l'année;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - La volumétrie telle que proposée s'écarte des objectifs du RRU et du PPAS en ce qui concerne le raccord avec l'immeuble mitoyen de droite,
  - Elle crée de ce fait une rupture alors que le plan particulier d'affectation du sol vise une intégration, ce qui ne peut se concevoir pour des besoins de densification du bâti et de logements;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
  - art. 4 : démolition :
    - Le permis de démolir d'un bâtiment existant n'est délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction conforme aux prescriptions du plan soit simultanément octroyé. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments menaçant ruine (et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique), suite à un sinistre ou à un cas de force majeure ou si la démolition est imposée dans un délai inférieur à celui de l'obtention d'un permis d'urbanisme;
    - La densification de la parcelle a fait l'objet d'une étude d'incidences pointue lors de l'élaboration du PPAS, qui n'a pas jugé nécessaire de conserver cette maison. Au contraire, l'urbanisation de cette parcelle selon le prescrit du PPAS permet l'amorce de la revalorisation de l'intérieur de l'ilot;
    - Cependant, la maison a hébergé un peintre ucclois, Henri Roidot, qui y a installé son atelier pendant plusieurs années. Il était donc nécessaire de déterminer l'intérêt historique et/ou patrimonial de cette bâtisse avant d'en accorder la démolition;
    - Toutefois, le projet présente quelques dérogations au prescrit du PPAS pouvant, pour la plupart, s'envisager, mis à part la hauteur excessive de l'immeuble projeté;
  - art. 14 : hauteur des bâtiments :
    - Le plan d'affectation définit le gabarit à R+2+T. Le projet propose quant à lui un gabarit R+3+T, nettement dérogatoire en ce qui concerne le nombre de niveaux, mais un peu plus acceptable en ce qui concerne le volume capable. Les motivations à cette dérogation reposent d'abord sur le fait que la volumétrie du projet s'inscrit à la fois dans le volume défini par le profil mitoyen du 130, et également dans celui prescrit au PPAS. Le profil de la toiture de la partie de gauche se raccorde donc à celui du 130, mais beaucoup moins au volume capable du projet à l'étude sur la parcelle voisine de gauche (100 Bourdon);

- Par rapport à la volumétrie proposée :
  - Les pans de toiture présentent par conséquent une faible pente et induisent des pieds de versant relativement bas. De légers débordants font office de pare-soleil;
  - On peut également souligner que le niveau en toiture s'implante en retrait des façades principales et en recul de plus de 6 mètres par rapport à la limite mitoyenne du n°100, en amorçant un éventuel futur raccord avec les volumes qui viendraient y prendre place (suivant PPAS);
  - La composition volumétrique tend à s'intégrer au tissu existant et à la topographie des lieux en travaillant sur la perception visuelle de l'ensemble, l'usage approprié des matériaux, les retraits de façades et son rythme vertical, l'aménagement de la zone de recul;
  - Néanmoins, malgré cette approche, le gabarit en hauteur demeure excessif, tant au regard de la construction mitoyenne que des maisons unifamiliales faisant face au projet;
- o art. 70 : zone de cours et jardins :
  - Le PPAS prévoit la plantation d'au moins un arbre à moyenne tige par tranche de 60 m<sup>2</sup> de terrain non construit, soit 20 unités en situation projetée;
  - Le projet propose l'abattage de 6 arbres à hautes tiges et la plantation de 2 nouveaux arbres. Le terrain est déjà bordé d'une végétation dense. Les deux nouveaux arbres sont implantés en fond de parcelle et permettent d'ombrager une partie du jardin, tout en laissant le vis-à-vis de la façade arrière, orientée au Nord-Est, dégagé et ouvert;

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

- o En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, la demande joint une étude historique de la parcelle :
  - o Par l'analyse des cartes et des vues aériennes, la maison apparaît à partir de 1913. Les archives de l'urbanisme de la Commune d'Uccle ne possèdent pas des plans d'origine de la maison.
  - o Les archives de l'Urbanisme d'Uccle possèdent les Permis d'Urbanisme suivant :
    - 1928 : Construction de deux serres dans la propriété;
    - 1933 : Construction d'un garage et d'une serre démontable dans la propriété;
    - 1934 : Agrandissement des serres;
    - 1938 : Travaux d'aménagement intérieur - Aménagement en habitation l'atelier attenant à sa maison;
  - o Situation actuelle de la maison :
    - Depuis 2015, le PPAS n°66 (AGRBC 05.02.2015) régit l'aire géographique dans laquelle se situe la parcelle. Dans la zone de la parcelle, il prévoit le prolongement du bâti à gauche du n°130 pour ensuite rentrer vers l'intérieur de l'ilot au niveau de l'entrée du complexe de bureaux voisin;
    - On distingue deux corps dans le bâti en ce qui concerne la maison :
      - Un corps principal - Habitation ;
      - Un corps annexe - Atelier;
    - Ces deux corps fonctionnent de manière indépendante;
    - Comme mentionné dans le permis de 1938, le corps annexe était autrefois un atelier. Celui-ci fut affecté au logement suite à l'obtention du permis d'urbanisme en 1939;
  - o Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier en application de l'article 333 du CoBAT (mesure transitoire);
  - o Considérant qu'il s'agit d'une maison avec atelier de peintre du début du 20ème siècle qui a été transformée à plusieurs reprises et qu'elle n'as plus de caractéristiques qui permettent une inscription à l'inventaire online ([www.irismonumnet.be](http://www.irismonumnet.be)) ;
  - o Considérant que la maison a hébergé pendant une période le peintre luministe Henri Roidot (Anderlecht 1877-Linkebeek 1960);
  - o Considérant que la visite sur place du 3 juillet à démontré que la maison est en mauvais état et que sa démolition est donc acceptable;

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

- o réduire le gabarit général de l'immeuble d'un niveau plein et adapter le programme en conséquence;
- o maintenir l'offre en matière de stationnement (17 emplacements et 38 vélos) et agrandir les espaces dédiés au stationnement des vélos;

- retravailler la façade arrière dans le même esprit que la façade avant, afin de lui donner les mêmes qualités dans le jeu des vides et des pleins et mieux intégrer les terrasses arrières au projet;
- améliorer les qualités paysagères des espaces de jardins en y intégrant les dispositifs de gestion des eaux de pluie (noues, infiltration in situ, étang etc...), mettant en évidence la continuité du maillage bleu et maillage vert;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options volumétriques du projet sont conservées
- d'être accessoires en ce que le gabarit de l'immeuble sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en matière de hauteur de façade et de toiture;

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

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