

Séance du 28 octobre 2020 / Zitting van 28 oktober 2020  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 252/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.123-2020  
Situation : Avenue des Chênes 58  
Demandeur : THIERRY KISLANKSI SPRL – M. Thierry Kislanksi  
(Mettre en conformité la situation as built d'une habitation implantée en intérieur d'îlot, au regard du permis d'urbanisme initial octroyé le 14/02/2012 (Réf 16-40049-2011))
- 2) 246/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.376-2020  
Situation : Square Van Bever 57  
Demandeur : M. et Mme Félix et Noémi DUPARC  
(Régulariser les dimensions d'une annexe construite en façade arrière, les dimensions de la parcelle et le placement de palissades comme clôtures de jardin)
- 3) 251/20 – Demande de certificat d'urbanisme n°2020/1  
Situation : Rue Engeland 338  
Demandeur : GODDARD LOYD SA – Monsieur Pierre Verlinden  
(Construire un ensemble de trois maisons uni-familiales mitoyennes dans le cadre d'un certificat d'urbanisme)
- 4) 237/20 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-45.178-2020 (art.177) et de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10406-2019  
Situation : Angle rue Engeland et avenue Dolez  
Demandeur : HERPAIN URBIS SA – Monsieur Thierry Herpain  
(Modifier le permis d'urbanisme 16/VFD/645441 octroyé le 01/03/2018 qui autorise la construction de deux immeubles à appartements (22 unités au total) : augmenter le nombre d'emplacements de parking de 24 à 28, modifier les façades et la configuration d'un appartement)
- 5) 243/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.306-2020  
Situation : Chaussée d'Alseberg 617-619  
Demandeur : JVS SPRL – Monsieur Jacob Amzel  
(Rénover et agrandir un immeuble comportant un bâtiment avant et des écuries en intérieur d'îlot, existant, changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant en équipement (cabinet dentaire) et créer un logement dans le bâtiment en intérieur d'îlot)
- 6) 242/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.315-2020  
Situation : Rue de la Pêcheurie 174  
Demandeur : M. et Mme Jonas SCHREIBER et Allison Mc GREAL  
(Transformer une maison uni-familiale)
- 7) 241/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.419-2020  
Situation : Chaussée de Waterloo 1444  
Demandeur : Madame Laurence de VESTEL  
(Extension et rénovation d'une maison uni-familiale)
- 8) 249/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.286-2020  
Situation : Dieweg 85  
Demandeur : M. et Mme Thomas GLAUDEN & Valentine ROUSSELLE  
(Rénover une maison uni-familiale, construire un garage en zone de recul, démolir une véranda irrégulière et construire une annexe à sa place)

- 9) 244/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.348-2020  
Situation : Rue Stanley 64  
Demandeur : M. et Mme Olivier et Sophie REVOL  
(Transformer une maison uni-familiale)
- 10) 253/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.351-2020 (art.177)  
Situation : Avenue de la Chênaie  
Demandeur : Bruxelles Environnement – Monsieur Frédéric Fontaine  
(Revaloriser la connexion écologique entre le plateau Engeland et le Kawwberg)
- 11) 247/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.382-2020  
Situation : Avenue de la Chênaie 164  
Demandeur : Monsieur Marc TOMBROFF  
(Reconstruire un abri de jardin, sans fondation, posé sur pilotis pour ranger du matériel de jardinage et du mobilier de jardin)
- 12) 238/20 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-45.292-2020 (art.177) et de permis d’environnement classe 1B dossier n°PE-10.492-2020  
Situation : Rue de Stalle 65 / avenue Adolphe Wansart 12  
Demandeur : IMMO WANSART SA – Monsieur Bruno Terryn  
(Transformer deux immeubles de bureaux en 90 appartements)
- 13) 248/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.260-2020  
Situation : Rue du Bourdon 115  
Demandeur : Monsieur Léni POU  
(Rénover et étendre une maison uni-familiale)
- 14) 250/20 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.481-2020 (art.177)  
Situation : Rue Emile Lecomte 43  
Demandeur : Administration communale d’Uccle – Service Architecture  
Monsieur Sébastien Baudrand  
(Étendre la crèche du Chat par la construction d’un étage supplémentaire, d’un niveau technique et rénover la partie existante – créer 18 places d’accueil supplémentaires)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 28/10/2020**  
**Objet n°1**

**Dossier 16-45123-2020 - Enquête n° 252/2020**

**Demandeur : S.P.R.L. Thierry Kislanksi - Monsieur Thierry Kislanksi**

**Situation : Avenue des Chênes 58**

**Objet : mettre en conformité la situation « as built » d'une habitation implantée en intérieur d'îlot, au regard du permis d'urbanisme initial octroyé le 14/02/2012 (réf 16-40049-2011)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45123-2020 introduite, en date du 17/01/2020, par la S.P.R.L. Thierry Kislanksi c/o Monsieur Thierry Kislanksi ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la situation as built d'une habitation implantée en intérieur d'îlot, au regard du permis d'urbanisme initial octroyé le 14/02/2012 (réf 16-40049-2011) sur le bien sis avenue des Chênes, 58 ;

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n° 7 – implantation d'une construction isolée ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/09/2020 au 12/10/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les propriétaires de la parcelle voisine, n° 162 avenue des Chênes, font les observations suivantes :*
  - *vive opposition à la demande de permis d'urbanisme introduite ;*
  - *Afin de comprendre la portée de ce projet, il convient de le situer dans son contexte - l'historique le plus récent de ce dossier - le nouveau projet contredit radicalement les conditions imposées par la Commission de concertation - autres infractions affectant le bien et irrégularisables ;*
  - *Historique de la procédure :*
    - *Pour rappel, le 20 novembre 2018, le Conseil d'Etat a prononcé un arrêt annulant le permis d'urbanisme délivré pour les actes et travaux réalisés sur ce bien.*
    - *Cette annulation était principalement justifiée par le fait que le permis en question ne respectait pas les conditions imposées par l'avis de la Commission de concertation « puisque, d'une part, l'aménagement de la terrasse Nord du 1er étage n'est pas revu conformément à la situation de droit du permis d'urbanisme 16-40049-2011 et que, d'autre part, l'allège de la fenêtre de la chambre 6 n'est pas alignée sur celle de la salle de bain 4 en façade Est. Sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les autres aménagements autorisés par l'acte attaqué sont "équivalents" aux conditions imposées, il y a lieu de constater que le permis délivré ne respecte pas l'avis de la commission de concertation tenant lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué » ;*

- Suite à cet arrêt d'annulation, un courrier du 9 janvier 2019 a été adressé à la Commune pour attirer son attention sur le fait qu'elle était désormais chargée d'instruire la demande de permis en tenant compte de l'autorité de chose jugée de l'arrêt du Conseil d'Etat. Il était indiqué qu'en l'état, la demande de permis devait donner lieu à une décision de refus dans la mesure où celle-ci ne satisfait pas aux conditions imposées par la Commission de concertation. Il était également précisé qu'en toute hypothèse, il ne serait pas possible de délivrer un permis sans un retour à la situation de droit en ce qui concerne les deux conditions identifiées par le Conseil d'Etat comme non respectées (l'aménagement de la terrasse Nord du 1er étage ainsi que l'allège de la fenêtre de la chambre 6 afin de l'aligner sur celle de la salle de bain 4). Enfin, on rappelait que le claustra ne pourrait pas être régularisé compte tenu des nuisances qu'il implique pour le voisinage et du fait qu'il a été proposé postérieurement à l'enquête publique et à l'avis de la Commission de concertation ;
- Le demandeur de permis n'ayant pas entrepris la moindre démarche pour régulariser les infractions affectant son bien, un nouveau courrier a été adressé à la Commune le 21 mars 2019. Dans ce courrier, il était fait état des principales objections des réclamants par rapport à l'immeuble de leur voisin et ce, afin de permettre à la Commune d'en tenir compte avant d'envisager la régularisation des infractions ;
- Demande non conforme à l'autorité de chose jugée, à l'avis de la Commission de concertation et aux conditions imposées par la Commune. La nouvelle demande de permis a pour objectif de régulariser les infractions affectant le bien en question, sans apporter la moindre modification aux actes et travaux infractionnels et, dès lors, sans nullement tenir compte de l'autorité de chose jugée de l'arrêt du Conseil d'Etat ou des objections émises à propos de ce projet :
  - La condition imposée par la Commission de concertation de rétablir l'aménagement de la terrasse Nord du 1er étage conformément à la situation de droit, n'est pas davantage pris en compte dans le cadre de cette nouvelle demande. Malgré la décision limpide du Conseil d'Etat, l'auteur de projet s'évertue à faire en sorte de ne pas respecter la condition imposée par la Commission de concertation en proposant l'aménagement de terrasse suivant dans le cadre de sa nouvelle demande de régularisation. Certes, il supprime la coursive de 60cm de large mais il maintient une surface de terrasse beaucoup plus importante que ce qui était autorisé dans le permis 16-40049-2011. Le fait d'illustrer la terrasse recouverte de bacs à plantes (amovibles) ne trompera personne et on sait déjà qu'ils ne seront jamais placés, voire seront ôtés dès après la visite du service d'urbanisme. En outre, même si l'on devait considérer que la superficie de terrasse occupée par ces bacs à plantes n'est pas à prendre en considération, la surface restant disponible pour la terrasse reste supérieure à ce qui était autorisé !
  - La seconde condition qui était imposée par la Commission de concertation et qui imposait de ramener le niveau de l'allège de la chambre au niveau du châssis voisin de la salle-de-bain, n'est pas davantage respectée. Pour rappel, le demandeur entend ainsi régulariser la présence d'une porte-fenêtre au lieu d'une simple fenêtre, ce qui remet encore en doute ses intentions quant à l'utilisation de la toiture comme terrasse.
  - Les explications fournies dans la nouvelle note de synthèse sont identiques à celles formulées en 2014. La Commission de concertation avait déjà considéré à l'époque -que ces explications ne permettaient pas cette régularisation. On ne voit donc pas comment cela pourrait subitement devenir régularisable ;
  - La note explicative jointe à cette demande est parfaitement identique à celle qui avait été jointe à la demande de régularisation datée du 7 octobre 2014 sous la seule réserve de l'indication d'une infraction supplémentaire, à savoir l'implantation du claustra. Pour rappel, ce claustra a été porté à la connaissance de l'autorité pour la première fois après l'enquête publique et après l'avis de la Commission de concertation rendu sur la demande de régularisation précédente. La Commission de concertation n'a donc pas été en mesure de se prononcer sur cet aspect du projet. Or, alors même que la Commune était la seule à avoir été en mesure de se prononcer sur cet aménagement, elle avait estimé que la hauteur de celui-ci devait être réduite à 1,60m de hauteur à partir du niveau de la terrasse du 1er étage (avis favorable conditionnel du 11 février 2016). Le plan déposé avec la nouvelle demande de permis propose pourtant un aménagement identique à celui qui avait été tardivement soumis à la Commune dans le cadre de la demande de permis précédente, sans nullement tenir compte de l'exigence formulée par la Commune à l'époque !
- Autres infractions irrégularisables :

- *La Commune n'ignore pas que l'implantation actuelle de l'immeuble d'habitation litigieux ne correspond pas à celle qui était autorisée en vertu du permis d'urbanisme délivré le 14 février 2012. Or, par le biais de la demande de régularisation, l'auteur de projet tente d'obtenir la régularisation implicite d'une implantation irrégulière de son bien. Une telle régularisation ne pourrait, en toute hypothèse, pas être accordée sauf à ce que la Commune s'estime liée par le poids du fait accompli et par sa propre négligence en ayant délivré un permis d'urbanisme en 2012 sur la base d'une demande de permis incomplète et contradictoire ;*
- *La demande de permis vise également à régulariser un déplacement du mur Nord de la cuisine sur pas moins d'un mètre de profondeur, rapprochant ainsi encore le bien des limites de propriété. Le demandeur soutient que ce déplacement serait prétendument justifié par la présence d'une citerne et de « constructions anciennes » à l'endroit où le mur aurait dû être implanté. Tout d'abord, la présence de ces éléments n'est pas de nature à justifier la compatibilité de la modification avec le voisinage. En outre, le demandeur de permis se contente d'affirmations unilatérales, sans jamais apporter la preuve de l'existence de ces citernes ou constructions anciennes ;*
- *La demande vise également le déplacement de la sortie de ventilation double flux depuis la toiture vers le rez-de-chaussée. Une fois de plus, la note de synthèse reste laconique sur ce point et omet de préciser que ce déplacement a pour effet de placer une sortie de ventilation contre la limite mitoyenne du 56 avenue des chênes, reportant ainsi toutes les nuisances de bruit, d'émanations d'odeurs et d'air vicié vers la propriété voisine ;*

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

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

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

17/01/2020 : dépôt de la demande ;

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

31/07/2020 : réception des compléments ;

31/07/2020 +1j (15/09/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

17/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet ;

28/09/2020 au 12/10/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

28/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

Quant à la chronologie et à l'historique des permis d'urbanisme délivrés pour cette parcelle :

- La parcelle a d'abord fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-39635-2010 :
  - délivré le 21/06/2011 autorisant la transformation lourde de la maison initiale afin de permettre le gabarit similaire à la construction ayant in fine été exécutée;
  - dont l'instruction avait fait l'objet de mesures particulières de publicité, en n'ayant pas donné lieu à l'introduction de réclamation ni fait l'objet d'un recours administratif prévu par le CoBAT ;
- Elle a ensuite fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40049-2011 :
  - autorisant une démolition et reconstruction,
  - délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 14/02/2012, la procédure d'instruction ayant fait l'objet de mesures particulières de publicité, sans donner lieu non plus à des remarques de la part de riverains ;
  - qui a donc remplacé le permis 16-39635-2010 ;
- Elle a ensuite fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-41804-2014 : visant l'aménagement de l'accès de la propriété ;
- Elle a ensuite fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-41870-2014 :
  - Autorisant la la mise en conformité de travaux réalisés non conformément au PU 16-40049-2011 (modification de volume) et réaménagement du jardin (suppression de la piscine) ;
  - délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 03/05/2016, la procédure d'instruction ayant fait l'objet de mesures particulières de publicité, donnant lieu à des remarques de la part de riverains ;
- Ce permis d'urbanisme 16-41870-2014 a cependant fait l'objet d'une annulation par décision du Conseil d'Etat - arrêt n°243.003 pris en date du 20/11/2018 - fondé comme suit, en se basant exclusivement sur le 1<sup>er</sup> moyen : « *Les plans modificatifs B qui sont annexés à l'acte attaqué ne respectent pas les deux premières conditions fixées par la commission de concertation puisque, d'une part, l'aménagement de la terrasse Nord du 1er étage n'est pas revu conformément à la situation de droit du permis d'urbanisme 16-40049-2011 et que, d'autre part, l'allège de la fenêtre de la chambre 6*

*n'est pas alignée sur celle de la salle de bain 4 en façade Est. Sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les autres aménagements autorisés par l'acte attaqué sont "équivalents" aux conditions imposées, il y a lieu de constater que le permis délivré ne respecte pas l'avis de la commission de concertation tenant lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué. Le premier moyen est fondé. Il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, qui, à les supposer fondés, ne sont pas de nature à conduire à une annulation plus étendue » ;*

- Par cet arrêt, le Conseil d'Etat se prononce donc quant au non-respect des conditions émises par l'avis de la Commission de concertation, et renonce à examiner les autres moyens ;
- Elle a ensuite fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-42423-2015 : visant l'aménagement d'une piscine non couverte ;

En conséquence, en vertu de la présente demande et à la lumière de tous les éléments et arguments y présentés ou exprimés au cours de l'enquête publique, l'analyse approfondie des caractéristiques des lieux, de la situation existante, du relief et des conditions d'implantation, tant au regard des nombreux quartiers résidentiels comparables sur le territoire communal qu'à l'échelle du micro-cadre, fait apparaître ce qui suit :

- Le site dans lequel se situe la demande se le long d'une partie courbe de l'avenue des Chênes, à hauteur de son carrefour avec la drève du Sénéchal,
- Au Nord et à l'Est de ce tronçon courbe de l'alignement de l'avenue se trouvent plusieurs parcelles de configurations différentes et irrégulières, formant au total une partie d'îlot parcellisé « en quartier de tarte ».
- A front de l'avenue y sont bâties des villas isolées (1<sup>er</sup> ensemble du n°46 au n°52 et 2<sup>ième</sup> ensemble du n°100 au n°104), alors qu'entre ces deux ensembles se situe un chemin d'accès commun à 3 parcelles situées en intérieur d'îlot, cadastrées n°23X10 (maison n°54), n°23S9 (maison n°56) et n°23R9 (maison n°58, objet de la présente demande). En bordure de cet ensemble de parcelles est contiguë, à l'Est, celle cadastrée n°28T3- maison n°162,
- La parcelle n°23R9, objet de la demande, est donc située en intérieur d'îlot, avec le Sud du côté de l'accès commun et précité qui y mène depuis l'avenue des Chênes ;
- La maison y est implantée globalement « en milieu de la parcelle », mais cependant décentrée plus à proximité de la limite nord du terrain ;
- Le terrain est légèrement en pente du Nord vers le Sud et est également bordé, à l'Est par un chemin d'accès menant à la maison voisine implantée à l'arrière (n° 162 précitée) et juchée à un niveau supérieur en fonction du relief des lieux ;
- Sur la parcelle de fond voisine située au Nord (n° 56) était bâtie une maison d'habitation :
  - implantée en ordre ouvert et séparée du bien faisant l'objet de la demande à la fois par un rideau de végétation épais et par une dénivellation progressive ;
  - qui a également fait l'objet d'un permis d'urbanisme visant sa démolition et reconstruction pour un gabarit plus important et une implantation plus proche des limites séparatives de ce terrain, et tenant de ce fait compte de l'implantation de la maison reconstruite faisant l'objet de la demande ;
  - dont la reconstruction s'écartait, dans les faits et en de nombreux points de la situation existante de droit (permis d'urbanisme délivré n° 16-40120-2011) et a, de ce fait, fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique (gabarit, implantation, construction d'un mur contre – terre le long de la limite séparative, ...) et levé ;
  - qui a par la suite fait l'objet d'un permis de régularisation, octroyé moyennant de nombreuses conditions d'exécution (PU 16-41872-2014) ;
- En surplomb du site est donc implantée une habitation unifamiliale (n°162 – également en intérieur d'îlot) :
  - dans des conditions d'implantation comparables à celles des autres parcelles de l'intérieur de l'îlot,
  - dont les vues sont principalement dirigées vers le Nord (à bonne distance, vers la maison n°51A de la drève des Gendarmes, distante de +/- 35 mètres), l'Ouest (n°56 de l'avenue des Chênes, distante de +/- 20 mètres) et l'Est (n° 55 de drève des Gendarmes, distante de +/- 22.5 mètres).
  - dont le rapport d'implantation à la maison sur laquelle porte la demande ne la situe nullement en vis-à-vis orthogonal et direct à celle-ci, aucune de ses façades (et donc fenêtres) n'étant dirigée directement vers le projet (et vice-versa); ce rapport d'implantation situe les deux maisons à une distance de l'ordre de 11.5 mètres, limitée à la distance qui sépare leurs angles les plus proches, alors que l'espace entre les deux maisons est aménagé :

- principalement de l'accès carrossable à la maison sise au n°162, qui, pour rappel, est implantée à un niveau supérieur,
- de végétations plantées en limite séparative et constituant un écran végétal habituel pour ce type de parcelle située dans un intérieur d'îlot de quartier résidentiel,
- dont les limites séparatives sont matérialisées par des haies vives, tandis que les espaces non bâtis sont principalement dédiés à l'accès en automobile ainsi qu'à des terrasses et circulations piétonnes autour de la maison et à une piscine non couverte, est située dans le jardin, objet du permis d'urbanisme 16-42423-2015 ;
- Le terrain (maison n°58) compte quelques beaux arbres plantés notamment à l'entrée du site, mais également le long des limites séparatives périphériques ;
- L'entrée de la parcelle (maison n°58) a fait l'objet d'un permis d'urbanisme modificatif (dossier n°16-41807-2014), introduit en application de l'article 102/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), et visant l'installation d'un portail d'accès ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :** Elle sollicite la mise en conformité de la situation « as built » qui résulte de la démolition et reconstruction de la maison, au regard des aménagements autorisés par les plans du permis d'urbanisme initial (n°16-39635-2010 - transformation lourde et 16-40049-2011 – mise en conformité de la reconstruction de la maison), avec les précisions modificatives qui suivent :

- modifications portant sur l'enveloppe visible du bâtiment :
  - au rez-de-chaussée :
    - abaissement (environ 1 mètre) du niveau de la toiture sur l'annexe, côté est (salle de douche, au rez-de-chaussée),
    - abaissement généralisé (environ 25 cm) du niveau des acrotères du côté est du bâtiment (garage, atelier et salle de douche au rez-de-chaussée) ;
    - déplacement du mur nord de la cuisine :
    - translation d'un mètre, tout en gardant ce mur en retrait dans la construction, et sans changer l'aspect général architectural de la façade Nord (retrait de 1,38 m par rapport au mur le plus proche de la mitoyenneté, et de 50 cm par rapport au mur du garage) ;
    - après déplacement, ce mur se trouve à environ 10,1 m de la limite parcellaire du n°162 et à 6,3 m de la mitoyenneté n°56.
    - ce mur reprend en son milieu une descente de charge, et exigeait une nouvelle fondation, devant se faire sur un terrain de nature à en assurer la stabilité (alors que s'est avérée la présence d'une citerne inconnue et d'autres constructions anciennes, au moment de son étude du projet);
  - modification de parement (en briques plutôt que panneaux opaques) entre les fenêtres cuisine/atelier et les fenêtres bureau/chambre 1 ;
  - à l'étage :
    - remplacement de la fenêtre de coin (expositions nord et est) par une porte fenêtre (exposition est), suite au déplacement du mur cuisine au rez-de-chaussée, un meilleur agencement pour une meilleure exposition était possible pour la chambre 6 en la permutant avec la salle de douche attenante, (exposition Est vs. Nord). Egalement, recherche d'un meilleur éclairage naturel pour la chambre et d'une meilleure intimité vis-à-vis des propriétés n°162 et n°56 ;
    - modification de la terrasse côté est et construction d'un claustra : cette modification de l'aménagement de la terrasse a été étudiée en fonction des vues vers la propriété voisine en amont (n°162), dans le but de préserver au mieux l'intimité de chacun. Il est apparu pertinent d'adapter ce qui avait été prévu sur plans en fonction des vues réellement constatées après la construction, notamment, à partir de ses balcons et ses terrasses accessibles à l'étage (maison voisine). Après réflexion, il s'est avéré que la solution la plus efficace consistait à placer un claustra combiné à des bacs à plantes tendant à gêner les vues croisées, mais très éloignées et non directes, sans pour autant couper la lumière. Le claustra, par ses dimensions et son implantation, ne gêne pas les vues lointaines que pourrait avoir le n° 162 à partir de l'étage de sa maison ; il gêne juste les vues obliques sur les chambres et la salle de bains du maître de l'ouvrage. Ce claustra consiste en une ossature métallique sur laquelle sont fixées des lamelles de bois. Il s'intègre au caractère contemporain de la maison et assure une transition plus harmonieuse entre les différents volumes en briques de la maison, mais présente toutefois un impact volumétrique sensible

et à éviter à cet endroit. Pour ce qui concerne l'accessibilité de la terrasse, la solution proposée confirme le caractère inaccessible de la terrasse pour la zone nord-est, cette partie étant végétalisée. L'accès à cette partie de la terrasse ne serait possible que pour l'entretien technique, et le nettoyage extérieur des vitres. Cette option apparaît peu fluide et moins qualitative que la situation existante de droit ;

- Modification des auvents : remplacement des structures pleines par des auvents « pare-soleil » à lames, et suppression des auvents côté Est ;
  - Toiture :
    - déplacement de la verrière d'environ 60 cm, sans en changer les dimensions, et ce pour réaliser un alignement vertical avec l'escalier ;
    - pose de 2 panneaux solaires thermiques ;
    - suppression des alimentations et extraction en toiture pour la ventilation double flux, et reportées au rez de chaussée, pour des raisons de rationalité technique ;
  - Abords :
    - diminution de la profondeur de la terrasse sud (réduction des escaliers),
    - diminution de la terrasse d'entrée,
    - suppression du trottoir en façade Nord, ce qui contribue accessoirement à l'augmentation des surfaces perméables ;
  - Modifications portant sur les aménagements intérieurs :
    - caves : modification de l'escalier vers la cave et modification de l'agencement des caves ;
    - rez-de-chaussée : modification de l'agencement de la cuisine, de la buanderie, et de l'atelier + permutation WC – vestiaire à l'entrée ;
    - étage : permutation de la salle de douche et de la chambre 6 ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en offrant des espaces de vie plus généreux au Nord de la parcelle (cuisine et atelier) et une meilleure répartition des chambres à l'étage ;
- Le projet se rapproche de la limite séparative de 127 centimètres, et ce sur une largeur de 721 centimètres, réduisant les redans prévus entre le bâtiment principal et le bâtiment secondaire abritant notamment le garage. Cette intervention est notamment motivée pour des raisons de non-résistance du sol (puits et affouillements) au droit de la fondation prévue, mais également dans un souci de rationalisation des espaces au droit d'une zone peu propice au développement d'aménagements paysagers et située en contrebas d'une voie d'accès voisine, donc très peu impactante. Par rapport à cet aspect du projet, il faut prendre en compte :
  - le fait que l'immeuble est situé en contrebas du terrain voisin (n° 56, à l'arrière) ;
  - le fait qu'un écran de végétation persistante est à maintenir de part et d'autre de la limite séparative (voir situations existantes de droit des permis d'urbanisme respectifs délivrés sur chacune des parcelles) ;
- Cette modification conserve toutefois les décrochements et la hiérarchie des volumes de cette nouvelle construction ;
- Le projet diminue l'impact du bâti le long de la limite est de la parcelle, bordant le chemin d'accès de la maison arrière droite ;
- Le projet aménage les toitures accessibles depuis les chambres du 1<sup>er</sup> étage de manière paysagère et intégrées tant à l'environnement paysagers que bâti, permettant, en évitant une augmentation de gabarit significative, d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces en tenant compte de leur contexte (que ce soit la situation existante de droit des constructions voisines, mais également de leur situation existante de fait et notamment de la perméabilité des limites séparatives au Nord, à l'Ouest et à l'Est). Le claustra présente un élément neuf qu'il s'indique d'apprécier au regard des permis d'urbanismes précédents ;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale dans le respect de ses distributions et de ses volumes ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet demeure implanté vers le Nord de la parcelle, au droit de l'emplacement de la maison initiale (avant démolition) ce qui se justifie pour des raisons d'ensoleillement du jardin d'agrément et de contexte bâti environnant, tenant déjà compte de cette implantation ;



- le projet propose une alternative de matériaux durables et bien intégrés à cet environnement arboré ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose des aménagements paysagers qualitatifs, tant des surfaces dégagées que des espaces plus résiduels ;
  - La piscine non couverte (objet d'un permis d'urbanisme distinct) s'intègre également à ces aménagements et favorise le maintien des arbres structurants sur cette parcelle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet conserve le garage privatif à l'arrière et rassemble les circulations sur la parcelle de sorte à s'inscrire dans le prolongement des aménagements voisins ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il y a lieu de vérifier la conformité du projet avec les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot, le projet :
  - tient compte des spécificités des lieux, et notamment la présence de bâtiments plus importants implantés en surplomb et à proximité tant des limites séparatives que de la maison faisant l'objet de la demande ;
  - diminue le gabarit de la construction du côté de la limite est du terrain, et maintient le niveau supérieur de la façade sud à cet endroit (création d'un acrotère) pour des raisons techniques et esthétiques en ce que cette façade conserve toute sa cohérence. Ce mur ne génère aucune nuisance envers la propriété du réclamant, au vu du relief, des plantations et des distances entre les bâtis ;
  - réserve des reculs non bâtis proportionnels à la hauteur du gabarit de la maison reconstruite, au bénéfice de la garantie de l'ensoleillement des maisons voisines et des écrans arbustifs ;
  - maintient des superficies de terrasses limitées au 1<sup>er</sup> étage, du côté de la limite nord du terrain, engendrant des aménagements paysagers de toitures vertes peu efficaces et complexes. La chambre Nord est dotée d'une ouverture jusqu'au sol afin de pouvoir bénéficier de vues vers les zones paysagères et en améliorer les qualités d'habitabilité. Ces vues demeurent très limitées, en contrebas et en oblique par rapport à la maison voisine implantée au Nord et en amont. Un claustra est proposé fin de permettre une cohérence architecturale à l'ensemble, mais également en vue d'améliorer la privacité de la chambre et favoriser le développement d'un écran végétal supplémentaire. Toutefois, au vu de ce qui précède, cette option est peu opportune et est impactante en matière de volumétrie, ce qu'il y a lieu d'éviter ;
  - améliore également les qualités paysagères de la parcelle en diminuant la superficie de la terrasse périphérique ;
  - les modifications apportées au permis d'urbanisme de démolition / reconstruction s'opèrent dans de petites proportions au regard des spécificités des lieux (implantation de la maison d'origine reconstruite, implantation de plusieurs bâtiments voisins à proximité et reconstruction d'une importante maison du côté de la limite Nord, relief et plantations existantes) ;
  - le projet qui fait l'objet de la présente demande n'a pas pour conséquence d'augmenter les nuisances par rapport à la situation antérieure, pour les autres riverains, mais nécessite toutefois de nouvelles adaptations afin de se conformer davantage à la situation existante de droit ;
  - l'implantation du bâtiment s'est opérée sur les fondations de la maison existante, hormis la petite extension en zone latérale de droite et tenant compte des spécificités des lieux et plus particulièrement du relief du sol et de la proximité de la maison voisine (intérieur d'ilot) sise avenue des Chênes, 162 ;
  - L'impact visuel pour cette maison voisine n'est que très légèrement modifié, et de manière acceptable, vu la réalisation, notamment de toitures vertes et l'abaissement de près d'un mètre du niveau de cette extension ;
  - la modification d'implantation de la petite extension n'a pas d'impact sur l'aménagement des terrasses du 1<sup>er</sup> étage, réalisées sur les toitures plates du bâtiment principal ;
  - les modifications apportées aux fenêtres de l'étage donnant directement vers le terrain des plaignants (remplacement d'une fenêtre par une porte fenêtre) sont inhérentes aux modifications d'organisation opérées au 1<sup>er</sup> étage afin d'améliorer le confort des espaces de

chambres et réduire les vues vers la parcelle voisine arrière (et dont la façade principale est dirigée vers le bien faisant l'objet de la demande). Notamment, la fenêtre d'angle a été remplacée par une porte – fenêtre en façade Est, et est dirigée vers la partie non – bâtie et voie d'accès de la parcelle voisine de droite, dont la construction est située à plus de 20 mètres et en amont de la façade de la chambre 6, ce qui n'aura pas d'impact sur l'habitabilité de cette maison voisine. Un aménagement paysager pérenne pourrait trouver sa place au pied de cette baie afin de limiter le déploiement de superstructures impactantes ;

- l'emprise des terrasses sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage est équivalente mais moins compacte, ce qui ne peut se justifier au regard tant des aménagements paysagers du bien en contrebas, et du morcellement des aménagements divers sur cette toiture plate. La chambre bénéficie en outre d'une terrasse supplémentaire bien mieux orientée sur l'ensemble du jardin ;
- les terrasses sont prolongées de toitures vertes, avec obstacle de franchissement ce qui tend à impacter le bâti et perturber la lisibilité des surfaces de toitures ;
- quant aux bouches d'aérations :
  - le projet modificatif supprime des alimentations et extractions en toiture pour les placer au rez-de-chaussée, au profit des aménagements paysagers des toitures ;
  - ces nouvelles ventilations sont placées contre la clôture de la limite mitoyenne et au niveau du sol. Elles sont dirigées vers le bien faisant l'objet de la demande, de sorte que les parcelles voisines ne seront nullement négativement impactées par cette modification technique. Ces dispositifs sont insonorisés et surdimensionnés afin de limiter d'avantage les éventuelles nuisances de bruit envers le voisinage et les occupants du bien faisant l'objet de la demande ;
- le projet prévoit un chemin d'accès pour véhicules et une zone de manœuvre situés contre la propriété des réclamants, mais en contrebas, ne modifiant les circulations par rapport à la situation d'origine. Il y a lieu, par ailleurs de constater que la parcelle voisine des plaignants dispose d'une aire de stationnement pour 3 véhicules, à la même hauteur que l'extension latérale de la maison, exécutée de manière délibérée et en totale contradiction avec les conditions d'octroi du permis d'urbanisme 16-34509-2000 spécifiant notamment que seule une aire de manœuvre de petite superficie pouvait s'envisager afin de faciliter les accès automobiles vers ou depuis la maison ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :
  - Le projet s'implant au droit de la construction d'origine, ce qui limite la modification de l'impact de la nouvelle construction au regard du permis d'urbanisme n°16-39635-2010, des spécificités des lieux, et plus particulièrement du relief et des caractéristiques des constructions voisines et de leurs abords telle qu'elle résulte des divers permis d'urbanisme délivrés;
  - Le projet, vu ce qui précède, s'implante, au vu des caractéristiques typologiques d'implantation dans ce micro-cadre et dans des quartiers résidentiels ou parties d'îlot de densité comparable, à bonne et habituelle distance tant des limites séparatives que des constructions voisines, et notamment de leurs volumes principaux abritant des espaces de vie peu dirigés vers le bien ;
  - L'appréciation de cet aspect d'implantation prend en compte la situation particulière du parcellaire qui résulte à la fois du relief et de la répartition des parcelles dans cette partie d'îlot « en quartier de tarte », l'alignement courbe de l'avenue ayant engendré des parcelles au tracé irrégulier, dont celui de la maison sise au n°162 et son accès carrossable qui se trouve à proximité directe (à l'orientation est) de la maison sur laquelle porte la présente demande ;
  - Les superstructures (pare-soleil) constituent des éléments plans et non des volumes à proprement parler, et présentent une typologie légère ce qui n'impacte pas la volumétrie générale de la nouvelle construction. Néanmoins, le claustra posé en bordure de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage constitue un artifice peu opportun et impactant compte tenu du contexte bâti et paysager ;

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

- se conformer au permis d'urbanisme de 16-40049-2011, en ce qui concerne l'aménagement de la toiture plate litigieuse, en ce compris la terrasse, le bac de plantations d'un seul tenant et la toiture verte non accessible, dans ses proportions et aménagements. La zone de terrasse doit être délimitée par un garde-corps ajouré, et un garde-corps doit également être posé au droit de la porte-fenêtre de la chambre arrière. Le claustra doit être supprimé également ;

- se conformer aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie ;
- fournir une note technique décrivant la nature et l'absence de nuisances des bouches de ventilations ayant été déplacées ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs du projet d'origine sont conservés au profit des aménagements paysagers de cet intérieur d'ilot ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des aménagements extérieurs de faible ampleur ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera davantage intégré au cadre bâti et paysager environnant ;

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 ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28 octobre 2020**  
**objet n°2**

**Dossier 16-45376-2020 - Enquête n° 246/20**

**Demandeur : Monsieur et Madame Félix et Noémi Duparc - Robert**

**Situation : Square Van Bever, 57**

**Objet : Mettre en conformité les dimensions d'une annexe construite en façade arrière, les dimensions d'un abri de jardin, les dimensions de la parcelle et le placement de palissades comme clôtures de jardin**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45376-2020 introduite, en date du 25/06/2020, par Monsieur et Madame Félix et Noémi Duparc - Robert ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les dimensions d'une annexe construite en façade arrière, les dimensions d'un abri de jardin, les dimensions d'un abri de jardin, les dimensions de la parcelle et le placement de palissades comme clôtures de jardin sur le bien sis square Van Bever, 57 ;

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° 3-Avenue VAN BEVER - approuvé par arrêté royal en date du 06/04/1954 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'alinéa 6 qui prescrit « *Les lots particuliers sont clôturés entre eux, et à front des parties communes, au moyen de haies vives qui seront régulièrement taillées et entretenues* » en ce que le jardin est clôturé par palissades ;
  - non-respect de l'alinéa 7 qui prescrit « *La construction d'annexes aux habitations est strictement interdite* » en ce que le projet propose la mise en conformité de travaux réalisés (une extension en façade arrière ainsi qu'un abri de jardin) au sein d'un jardin aux dimensions plus petites que dans le permis délivré;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Respecter les dimensions initialement autorisées pour l'abri de jardin qui a été agrandi et positionné différemment ;*
- *Modification volontaire du terrain et non pas une erreur de dessin ;*
- *Le gabarit de l'extension d'origine devrait être respecté ;*
- *Finition à améliorer ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/06/2020 : dépôt de la demande;

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

28/07/2020 : réception des compléments;

11/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

21/09/2020 au 05/10/2020 inclus : enquête publique ;

28/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation ;

## **MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, étant composé de maisons jumelées ou groupées et formant un ensemble homogène tant du point de vue des gabarits que de celui de l'architecture;
- les maisons qui composent cet ensemble sont de petites tailles, composées sur plans à 2 pièces en enfilade, au sein desquelles le séjour présente une superficie de 32 m<sup>2</sup>, cuisine comprise;
- la maison n°57 sur laquelle porte la demande est une maison à 3 façades, située à l'extrémité de droite d'un groupe de 3 maisons;
- elle bénéficie, d'après les orthophotoplans antérieurs au dernier permis d'urbanisme délivré, d'un abri de jardin avec toiture à double pente, situé à proximité de la limite parcellaire droite, à +/- 6 mètres de la façade arrière ;
- la maison de gauche (n°59) :
  - est quant à elle mitoyenne de part et d'autre, avec façades-pignons,
  - bénéficie d'une véranda en façade arrière (sur toute la largeur de la parcelle), dont les parois latérales ne sont pas implantées sur la mitoyenneté de droite conformément au Code civil;
  - a fait l'objet d'une mise en conformité par le permis d'urbanisme n°16-42178-2015;
- la maison qui forme l'extrémité de gauche du groupe de 3 maisons (n°61) possède également une extension sur toute la largeur de la parcelle ;
- La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°16-44305-2018 (délivré en date du 23/07/2019) et qui a autorisé :
  - La construction d'une extension en façade arrière avec un bardage en bois ;
  - Le réaménagement global du rez-de-chaussée et l'ouverture de baies dans des murs porteurs, à savoir deux baies au rez-de-chaussée au niveau de la façade latérale ainsi que la suppression d'une allège pour créer une porte-fenêtre vers le jardin ;
  - La suppression des volets saillants au rez-de-chaussée ;
  - La mise en conformité de l'aménagement d'une chambre dans les combles ;
  - La construction d'un abri de jardin de 6 m<sup>2</sup> en fond de parcelle et toiture plate d'une hauteur de 2,20 m ;
  - La mise en conformité de la présence de volets inscrits dans les baies de fenêtres ;

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

- La mise en conformité des modifications apportées au projet, à savoir :
  - La dimension de la parcelle représentée sur plan ne reflétait pas la réalité : le terrain est maintenant conformément représenté ;
  - Les niveaux du terrain étaient également erronés dans le permis délivré et ne prenaient pas en considération la différence de -75 cm entre l'avant et l'arrière de la parcelle ;
  - Les niveaux des parcelles voisines étaient également erronés. Le seuil de la véranda du n°59 y est renseigné à -20 cm alors qu'il est en réalité au niveau 0,00 ;
  - Les dimensions et niveaux de la véranda de la maison mitoyenne n°59 renseignés sur les plans ne reflètent pas non plus la réalité ni en plan ni en élévation. En effet, celle-ci est moins profonde de 7 cm et plus haute de 10 cm aussi bien au niveau de la corniche qu'au niveau supérieur du versant de la toiture vitrée.
  - Le rehausse de l'extension autorisée à l'arrière de la maison fait l'objet de la demande suite à la réalisation d'une remontée d'étanchéité correcte au droit de l'acrotère : une rehausse de 30 cm entre le niveau supérieur du versant de la toiture vitrée de la véranda des voisins et l'acrotère de l'extension construite ;
  - La profondeur de l'extension demandée dépasse de 6 cm celle renseignée sur le permis délivré, ce qui génère un dépassement de 13 cm par rapport à la profondeur de la véranda des voisins ;
  - La construction d'un abri de jardin de 6m<sup>2</sup> mais de 2,50 m de haut et agrandi d'une toiture débordante (auvent) ;
  - La mise en place de palissades en lieu et place de haies séparatives ;

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

- en matière de programme :
- Les travaux réalisés en infraction n'ont pas fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- Les modifications de l'extension en matière de profondeur et de hauteur sont limitées et n'entraînent pas une nuisance excessive pour la propriété mitoyenne ;

- L'abri de jardin et son auvent présentent des dimensions excessives au regard de la petite parcelle dans lesquels ils s'inscrivent : il y a lieu de supprimer l'auvent;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- La toiture plate de l'extension doit présenter une finition esthétique ;
- Il en va de même pour l'abri de jardin ;
- en matière d'aspect esthétique :
- Le projet initial prévoyait une descente d'eau de pluie en zinc, la nouvelle version prévoit une descente d'eau en PVC, ce qui est regrettable mais n'est pas visible depuis l'espace public et peut donc s'envisager ;
- La finition apposée sur la face latérale droite (du côté de la propriété voisine mitoyenne) est du ressort du civil et non de l'urbanisme ;

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

En ce qui concerne la dérogation au PPAS et le non-respect de l'alinéa 6 qui prescrit « Les lots particuliers sont clôturés entre eux, et à front des parties communes, au moyen de haies vives qui seront régulièrement taillées et entretenues. » :

- le jardin est clôturé par des palissades;
- Celles-ci empêchent toute transparence entre propriété et ne se conforment pas à la lettre du plan particulier d'affectation du sol ;
- Elles sont d'autant moins acceptables que la demande se situe à proximité (+/- 250 mètres) de la forêt de Soignes et que le maintien et l'essor de la biodiversité doivent être encouragés ;
- Pour ces raisons, il n'y a pas lieu de déroger au plan particulier d'affectation du sol et il est impératif de planter des haies vives entre propriétés ;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS et le non-respect de l'alinéa 7 qui prescrit « La construction d'annexes aux habitations est strictement interdite » :

- le projet propose une extension en façade arrière ainsi qu'un abri de jardin au sein d'un jardin aux dimensions plus petites que celles figurant dans le permis délivré;
- Plusieurs permis d'urbanisme ont été octroyés pour la création d'annexes au sein du square Van Bever;
- En effet, on répertorie 5 dossiers à des époques différentes et introduits après l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol n°3 (1954) :
- n°21-- dossier 16-37060-2005: véranda en façade arrière;
- n°24 - dossier 16-35116-2001: véranda en façade arrière;
- n°73 - dossier 16-26688-1972: annexe;
- n°32 - dossier 16-22088-1961: annexe;
- n°13 - dossier 16-21773-1961: annexe;
- n°02 - dossier 16-41479-2011: annexe;
- Le projet d'annexe d'un seul niveau n'est pas de nature à présenter un impact important sur la cohérence du bâti du lieu. L'unité architecturale du quartier, qui se perçoit principalement depuis l'espace public, est en conséquence maintenue;

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

- supprimer l'auvent annexé à l'abri de jardin;
- prévoir une finition esthétique pour les plateformes (toitures) de l'extension et de l'abri de jardin ;
- supprimer les palissades et planter des haies vives d'essences variées (hêtre, charme, aubépine...);

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 finitions esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- d'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

La dérogation au PPAS est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/10/2020**  
**objet n°3**

**Dossier 2020/1 - Enquête n° 251/20**

**Demandeur : S.A. GODDARD LOYD c/o Monsieur Pierre Verlinden**

**Situation : Rue Engeland 338**

**Objet : construire un ensemble de trois maisons unifamiliales mitoyennes dans le cadre d'un certificat d'urbanisme**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de certificat d'urbanisme n° CU-2020/1 introduite, en date du 15/05/2020, par la S.A. GODDARD LOYD c/o Monsieur Pierre Verlinden ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un ensemble de trois maisons unifamiliales mitoyennes dans le cadre d'un certificat d'urbanisme sur le bien sis rue Engeland, 338 ;

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° 5 QUARTIER DU KRIEKENPUT (A.R. 20/01/1960) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents 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§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°8 – hauteur d'une construction isolée du Titre I du RRU qui prescrit "*La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries*", en ce que la hauteur moyenne est légèrement dépassée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/09/2020 au 12/10/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *globalement même remarques que pour les dossiers précédents ;*
- *non respect des points soulevés lors de la commission de concertation sur les dossiers précédents ;*
- *hauteur excessive des nouvelles bâtisses et surplomb des voisins;*
- *hauteur doit se calculer par rapport à la façade arrière et donc hauteur de 10,3m plutôt que 7m ;*
- *peu d'intégration par rapport aux maisons voisines ;*
- *incohérence par rapport à la typologie de villa 4 façades à toiture en pente présente dans le quartier ;*
- *abattage d'arbres trop important pour aménagement de l'accès carrossable ;*
- *barrière visuelle à maintenir à tout prix ;*
- *doute sur l'emprise du terrain par rapport SNCB ;*
- *attention à la zone buffer Natura 2000 ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/05/2020 : dépôt de la demande;

20/07/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua ;

28/09/2020 au 12/10/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;



28/10/2020 : 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 sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 20/10/2020

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

- l'avis de Vivaqua émis le 05/10/2020 et joint à la présente demande ;

### **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 essentiellement résidentiel;
- Autour de la parcelle, peu de parcelles sont bâties et si elles le sont, il s'agit de villas isolées ou jumelées sur des terrains de grandes surfaces;
- La parcelle, de forme trapézoïdale, à aménager se situe à proximité de la ligne 26 du chemin de fer et présente une superficie de 28 ares et 86 centiares;
- Cette parcelle présente une forte déclivité, la maison existante qui y est bâtie se situe 5 mètres plus haut que le niveau de la rue;
- Un talus existe entre la parcelle du n°332 et la parcelle concernée par la demande, le terrain à aménager étant plus haut;
- La maison n°338 sur laquelle porte la demande est implantée dans le fond de la parcelle;
- Aucun dossier n'est disponible aux archives, avant 2014, concernant cette adresse;
- La maison apparait sur le plan du plan particulier d'affectation du sol en zone de jardin et sa construction est par conséquent antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS;
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2014 et portant la référence n°16-42037-2014 afin de mettre en conformité la suppression du garage, accessible par l'arrière du terrain, et sa transformation en un bureau ainsi que le maintien de l'accès carrossable existant et aire de parcage devant la maison. Le permis a été délivré;
- La partie à construire se situe aux abords de la voirie et dans le périmètre constructible régi par l'article VI (teinte bleue) du PPAS n°5 qui se réfère aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses;
- Cette zone est grevée d'une servitude d'alignement, la Commune se réservant le droit de l'acquérir et aucune construction n'y est autorisée;
- La parcelle a fait l'objet d'un refus de permis de lotir (permis de lotir-573-2018) et d'une autre demande de permis de lotir (permis de lotir-581) qui a été mise sans suite ;
- La maison n°340, sur la parcelle voisine de droite, est une villa de gabarit R+Toiture à 4 versants avec lucarnes;
- La maison n°332, sur la parcelle voisine de gauche est de gabarit rez en bel-étage et toiture à versants;
- Les maisons en face vers la gauche sont deux maisons jumelées de gabarit R+1+toiture à versants et semblent plus anciennes;
- La maison n°338 existante, dont le jardin sera réduit aux dimensions et à la configuration de cette parcelle, présente un gabarit R+Toiture à versants;

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

- Le programme prévoit la construction d'un groupe de 3 maisons avec maintien de la maison existante en fond de parcelle ;

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

- La demande réduit le nombre de construction et propose 3 volumes au lieu de 4 dans la demande de permis de lotir précédente ;
- Cette demande fait suite au refus du permis de lotir n°573 et de la mise sans suite du permis de lotir n°581 et propose une réduction d'un volume à construire afin de privilégier les espaces extérieurs de zones de recul, zones de recul latéral et de jardins et de ce fait maintenir la liaison écologique avec le site Natura 2000 situé à environ 60 m et garantissant une respiration dans un contexte bâti, et ce bien que suivant Bruxelles Environnement, le projet en soi n'est pas de nature à nuire à cette zone;
- Dès lors, cette demande tend à répondre aux différents objections et remarques émises sur les demandes précédentes, garantissant la constitution d'une harmonie de typologies et de gabarits, d'une percée verte vers l'intérieur d'ilot et d'une densification significativement réduite ;

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

- en matière de programme :

- les 3 nouveaux volumes comportent chacun une habitation d'une superficie au sol, variant entre 87m<sup>2</sup> et 98m<sup>2</sup> dont l'espace disponible permet l'aménagement d'espaces de vie qualitatifs et jusqu'à 4 chambres ;
- la maison existante est conservée et la demande n'y prévoit aucune modification, hormis l'aménagement d'un nouvel accès ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- les maisons sont implantées, en recul, en suivant une projection de 5m de l'alignement avec une profondeur inférieure à 15m. Les maisons d'about ont une largeur de 6,5m et la maison centrale, 7m ;
- les deux maisons d'about sont implantées sur des parcelles comportant également des larges zones de recul latéral aménagés en jardinets plantés;
- la profondeur des parcelles projetées respecte le Règlement Régional d'Urbanisme (3/4 du terrain), tout en se maintenant dans la profondeur prévue par le PPAS ;
- La profondeur des futures constructions correspond à la zone bleue du PPAS, ajouté de 3 m afin de conserver une zone de jardin pour les habitations ;
- Afin de proposer un ensemble plus harmonieux, cette nouvelle demande prévoit également que toutes les façades avant et arrière sont positionnées de manière orthogonale par rapport aux axes mitoyens ;
- Ces reculs permettent également une lecture de maisons unifamiliale distinctes, correspondante à leur affectation ;
- La construction des volumes d'habitations utilise le dénivelé du talus et sont dès lors agencées en bel étage avec accès direct au jardin à l'arrière et aménagement du garage au rez-de-chaussée, dans le talus ;
- Des terrasses et des balcons sont proposés au niveau de la façade avant, cependant afin de garantir une intimité il y a lieu de renoncer à l'accessibilité sur 1,90m par rapport aux limites mitoyennes, et principalement la terrasse de la maison la plus en avant sur la maison en recul ;
- Une cour anglaise est proposée en façade arrière afin de garantir un apport d'éclairément aux pièces éventuellement aménageables au niveau de rez-de-chaussée enterré ;
- Les jardins comportent de belles dimensions ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- Le projet tient compte de l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins daté du 12/11/2019 sur la demande précédente (permis de lotir-581), en ce qui concerne les aménagements paysagers à savoir :
  - L'augmentation des zones de recul latéral afin de favoriser la liaison écologique entre la rue et la zone Natura 2000 ;
  - La replantation d'arbres à hautes tiges au niveau des limites latérales, afin de garantir l'intimité des parcelles voisines, et ce bien que de nombreux arbres soient à abattre au niveau de l'implantation projetée des constructions et du nouvel accès vers la maison existante du 3n°38 ;
  - Il y a cependant lieux d'indiquer ces arbres au niveau des plans avec mention de leurs essences, hauteurs et dimensions de couronnes ;
  - Le maintien du relief au droit des limites latérales afin de n'y apporter aucun préjudice et plantations buissonnantes afin de retenir les écoulements d'eaux ;
    - la zone de recul reste strictement réservée aux plantations et accès, avec une superficie d'au moins 40% de surface plantée et végétalisée ;
    - seuls les accès carrossables sont imperméabilisés sur une largeur de 3m ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- chaque habitation comporte un garage pour un véhicule ;
- le passage vers la maison existante est déplacé vers la limite mitoyenne de droite ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- le projet prévoit des réseaux d'égouttage séparatifs qui se rejoignent dans une chambre de visite, proche de l'alignement ;
- la demande se réfère au RCU en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
- Les matériaux prévus, au niveau des façades, proposent une teinte claire, tout en privilégiant le naturel, tel que le bois, la brique, la pierre naturelle ;

- Il est prévu que les mitoyens visibles soient traités dans le même matériau que les façades principales ;
- Les façades pignon des maisons d'about, suivant les vues axonométriques, sont peu animées. Il y a lieu au moment de l'introduction des permis d'urbanisme pour ces maisons, d'animer d'avantage ces façades ;
- Les toitures plates sont couvertes de panneaux photovoltaïques ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
- La dérogation est induite par les niveaux des deux maisons voisines plus basses que la moyenne et bien en dessous des dimensions limites qu'édicte le PPAS;
- Considérant les constructions situées en face de la parcelle, qui sont plus hautes avec une hauteur de faite d'environ 10,25m ;
- La hauteur maximale projetée est de 10,15m, hauteur qui s'accorde avec le PPAS mais également avec les autres hauteurs du contexte bâti situé en face ou plus loin dans la rue ;
- Cette dérogation est également justifiée par la forte déclivité du terrain, qui afin de permettre un accès au jardin, impose une construction en R + 1 + 1 étage en retrait ;
- Considérant également que visuellement depuis l'espace public, le retrait proposé du dernier niveau maintient une cohérence par rapport au contexte bâti environnant ;

**Considérant que les actes et travaux prévus dans la présente demande de certificat d'urbanisme pourraient être susceptibles de répondre au bon aménagement des lieux et de faire l'objet d'un permis d'urbanisme moyennant le respect des conditions suivantes :**

- compléter les plans des arbres à replanter et mentionner leurs essences, hauteurs et dimensions de couronnes, et ce en privilégiant la replantation d'espèces indigènes correspondantes avec la zone Natura 2000 ;
- limiter l'accessibilité de la terrasse de la maison la plus en avant par rapport à la maison en recul, d'au moins 1,90m, et ce afin de répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues ;
- animer d'avantages les façades pignon des maisons d'about ;

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 d'accessibilité de terrasses et d'informations concernant les arbres ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit également répondre au Code Civil et préserver l'intimité ;

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 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°8, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/10/2020**  
**objet n° 04**

**MIXTE :**

**Dossier PU16-45178-2020 - Enquête n°237/20 et**

**Dossier PE-10406-2019**

**Demandeur : HERPAIN URBIS S.A. – Monsieur Thierry Herpain**

**Situation : Angle rue Engeland et Avenue Dolez**

**Objet : Modifier le permis d'urbanisme 16/VFD/645441 octroyé le 01/03/2018 qui autorise la construction de deux immeubles à appartements (22 unités au total) : augmenter le nombre d'emplacements de parking de 24 à 28, modifier les façades et la configuration d'un appartement**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45178-2020 introduite le 27/02/2019 par la S.A. HERPAIN URBIS c/o M. Thierry Herpain et visant à modifier le permis d'urbanisme 16/VFD/645441 octroyé le 01/03/2018 qui autorise la construction de deux immeubles à appartements (22 unités au total) : augmenter le nombre d'emplacements de parking de 24 à 28, modifier les façades et la configuration d'un appartement sur le bien sis à l'angle de la rue Engeland et de l'avenue Dolez ;

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

Considérant que le bien jouxte une zone verte de haute valeur biologique de type Natura 2000 ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 4 du permis de lotir (PL) n°475ter « Clos de la Charmeraie » autorisé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 15/11/2016 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et se conforme à ce permis de lotir;

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

- Application de l'article 124 du CoBAT : la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application de l'article 188/7 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules automobiles ou remorques (applicable jusqu'au 19/04/2019) (dossier introduit le 27/02/2019) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09/2020 au 07/10/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

27/02/2019 : dépôt de la demande;

08/09/2020 au 07/10/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis SIAMU du 12/08/2019 (réf : A.2010.0214/3/APP/dl) ;

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

Considérant que la demande porte sur les modifications apportées au permis d'urbanisme n°16-43594-2017 octroyé le 01/03/2018 ;

Considérant que la demande porte sur les deux immeubles implantés sur le lot 4 du permis de lotir « Clos de la Charmeraie » du 15/11/2016 ;

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

- augmenter le nombre d'emplacements de parking de 24 à 28 ;
- construire un local vélo et réaménager les espaces de stationnement extérieur ;
- modifier les façades ;
- modifier la configuration d'un appartement ;

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

- Considérant que les modifications demandées ne concernent pas le programme des deux immeubles implantés sur la parcelle, en ce que la surface hors sol ne change pas (2.649,10 m<sup>2</sup>), la surface du sous-sol ne change pas (1.175,00 m<sup>2</sup>), le gabarit ne change pas (R+2+1 en retrait), le nombre de

logements ne change pas (22 unités dont 2 studios, 2 appartements 1 chambre, 12 appartements 2 chambres, 6 appartements 3 chambres) ;

- Considérant que les modifications demandées concernent les matériaux, en ce que le permis octroyé précédemment prévoit un revêtement de façade en pierre naturelle de teinte gris clair alors que la présente demande propose une brique de teinte grise ;

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

- En ce qui concerne le programme et les transformations intérieures :
    - Considérant que la présente demande porte également sur les modifications intérieures de l'agencement de l'appartement A2-0.1, à la demande de l'acquéreur ;
    - Considérant que ces modifications (déplacement de la cuisine et transformation d'une chambre en bureau) sont de minime importance et ne portent pas préjudice au confort des autres habitants de l'immeuble ;
    - Considérant que l'emprise du sous-sol n'a pas été modifiée et qu'il ne s'agit que de modifications intérieures sans impact ni sur la qualité de vie des habitants ni sur l'environnement et notamment la zone Natura 2000 ;
  - En ce qui concerne l'avis du Service Environnement de la commune d'Uccle et de Bruxelles Environnement :
    - il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre. Le vélo fait partie de ces alternatives et son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés.
    - la présente demande prévoit 29 places vélos, dans un espace trop étroit ;
    - le projet se trouve à proximité immédiate d'une zone Natura 2000 et est donc soumis aux obligations de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature ; une évaluation appropriée des incidences du projet sur le site Natura 2000 a été réalisée par le bureau d'étude Agora en juin 2019 ;
    - Considérant donc que, dans son ensemble, la demande n'est pas contraire au bon aménagement des lieux et ne porte pas préjudice à l'environnement ni à la qualité de vie des habitants ;
    - Considérant cependant qu'il y a lieu d'améliorer les espaces dédiés au vélo ;
- Considérant que les emplacements vélos ont été acceptés dans les permis précédents, qu'ils ne sont pas modifiés par la présente demande et que les remarques émises à ce sujet n'ont donc pas lieu d'être ;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 188/7 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules automobiles ou remorques :

- Considérant que les modifications demandées concernent le parking en ce que le permis octroyé prévoit 24 emplacements de parking (11 boxes) et 11 caves privatives et que le nouvel aménagement du parking, plus rationnel, comporte maintenant 28 places de parking dont 9 boxes et 2 places PMR ;
- Considérant que le nouvel aménagement n'a pas fait diminuer le nombre des emplacements de vélos mais a juste fait rétrécir quelques caves ;
- Considérant la grandeur des logements, le rétrécissement des caves n'est pas préjudiciable à la qualité de vie proposée aux habitants des immeubles ;

En ce qui concerne l'application de l'article 124 du CoBAT : la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte :

- Considérant que la présente demande porte également sur l'aménagement d'un local poubelle ainsi que de 7 emplacements de parking extérieur, au fond de la petite place donnant accès au parking ;
- Considérant que le précédent permis avait octroyé 8 emplacements à cet endroit, remplacés ici par 7 places et un local poubelles ;
- Considérant que des locaux poubelles identiques ont déjà été autorisés au sein d'autres lots ;
- Considérant que ce local poubelles peut donc s'envisager ;

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

**Avis FAVORABLE** 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 28/10/2020**  
**objet n°5**

**Dossier 16-45306-2020 - Enquête n° 243/20**

**Demandeur : JVS sprl c/o Monsieur Jacob Amzel**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 617**

**Objet : rénover et agrandir un immeuble comportant un bâtiment avant et des écuries en intérieur d'îlot, existant, changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant en équipement (cabinet dentaire) et créer un logement dans le bâtiment en intérieur d'îlot**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45306-2020 introduite, en date du 08/05/2020, par la JVS sprl c/o Monsieur Jacob Amzel ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir un immeuble comportant un bâtiment avant et des écuries en intérieur d'îlot, existant, changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant en équipement (cabinet dentaire) et créer un logement dans le bâtiment en intérieur d'îlot sur le bien sis chaussée d'Alseberg 617 ;

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

Considérant que par mail, un représentant de la DPC a indiqué que le projet aurait dû être instruit par le Fonctionnaire Délégué, car portant en partie sur un bien classé du fait que les plans renseignent un dépassement de l'axe mitoyen ;

Considérant qu'en vertu de l'article 126/1, la demande ne peut être modifiée entre la réception de l'accusé de réception de dossier complet et la fin des mesures particulières de publicité ;

Considérant que le demandeur doit retirer sa demande et soit il souhaite maintenir une saillie au-delà de l'axe mitoyen et doit introduire cette demande auprès du Fonctionnaire Délégué, soit, tel que présenté en séance de Commission de Concertation, il souhaite supprimer cette saillie et de ce fait, ne pas concerner même en partie sur le bien classé et doit réintroduire sa demande modifiée auprès de la Commune d'Uccle.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28 octobre 2020**  
**objet n° 6**

**Dossier 16-45315-2020 - Enquête n° 242/20**

**Demandeur : Monsieur Jonas Schreiber et Madame Allison Mc Greal**

**Situation : Rue de la Pêcheurie 174**

**Objet : transformer une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45315-2020 introduite, en date du 15/05/2020, par Monsieur Jonas Schreiber et Madame Allison Mc Greal ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis rue de la Pêcheurie, 174 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones 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 dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - §2 qui prescrit "la toiture", en ce que le projet prévoit la création d'une lucarne en façade arrière dont la largeur dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 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 :**

- 15/05/2020 : dépôt de la demande;
- 15/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;
- 14/07/2020 : réception des compléments ;
- 29/08/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;
- 04/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet ;
- 21/09/2020 au 05/10/2020 inclus : enquête publique ;
- 28/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation ;

**MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par une fonction principalement résidentielle;
- Dans ce quartier, la rue de la Pêcheurie présente une largeur généreuse et est arborée ;
- L'immeuble n°174 sur lequel porte la demande se présente comme une maison unifamiliale de gabarit R+1+T avec une toiture à double versants. Cette toiture ne s'étend pas d'un bout à l'autre du volume de l'habitation, de sorte que l'habitation présente une toiture plate sur une petite partie du volume de celle-ci. Sa typologie architecturale se constitue d'une façade en brique de parement de teinte brune. Les châssis et la porte de garage sont de teinte blanc. La porte d'entrée et la porte de garage sont en bois peint en blanc tandis que les châssis aux étages sont en pvc de ton blanc. En façade arrière, l'ensemble des châssis sont en pvc de ton blanc. Les fenêtres de toit présentes en toiture sont en bois de ton blanc. En façade arrière, les étages sont marqués par un bandeau en

béton naturel. La configuration de cette maison est telle que le séjour se trouve au niveau du 1<sup>er</sup> étage et les espaces de nuit au niveau du bel étage et du rez-de-jardin ;

- La parcelle, sur laquelle porte la demande, se compose d'un profond jardin ;
- La maison de droite (n°172) se présente comme une construction plus profonde que le bâtiment, objet de la demande. Elle présente un gabarit similaire à celui de la maison faisant l'objet de la demande. Le rythme des ouvertures en façade avant est similaire également. Toutefois, les châssis sont peints en bleu. L'habitation possède également une lucarne en façade arrière donnant sur une toiture terrasse ;
- La maison de gauche (n°176) constitue un immeuble de logements de gabarit R+2+T. Il présente un traitement architectural différent tant du point de vue du rythme des ouvertures que du type de revêtement de façade. Cet immeuble est moins profond que la maison faisant l'objet de la demande ;

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

- La création de deux lucarnes, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière ;
- L'aménagement d'une toiture terrasse au niveau du dernier étage ;
- La modification de l'ensemble des châssis pvc en châssis métallique de ton foncé ;
- La fermeture du balcon en façade arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage en vue de créer une chambre et une salle de bain ;
- L'ajout d'un balcon en façade arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage ;
- L'agrandissement de l'allège de la fenêtre existante au niveau du 1<sup>er</sup> étage et la suppression de la fenêtre de droite de ce même étage ;
- L'agrandissement de la cuisine par la suppression du mur séparatif entre la chambre et la cuisine au niveau du rez-de-jardin ;
- La création d'un salon plus grand par la suppression du mur séparatif entre le bureau et la chambre du rez-de-chaussée ;
- La création d'une chambre, d'un dressing et d'une salle de bain au niveau du dernier étage.

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

- Le programme du projet est inchangé dans la mesure où la construction est maintenue en tant qu'habitation unifamiliale.
- Le nombre de chambres est augmenté, car une chambre supplémentaire est prévue au niveau du dernier étage.
- Le projet prévoit la reconfiguration de la maison dans la mesure où les espaces de jour sont aménagés au niveau du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée. Les espaces de nuit sont quant à eux aménagés au niveau du premier étage et des combles ;
- Le gabarit est inchangé ;
- Une terrasse est aménagée au niveau du dernier étage et ne respecte pas le recul d'1,9 m par rapport à la limite mitoyenne. C'est également le cas pour la terrasse du bel étage qui ne respecte pas le recul d'1,90 m par rapport à la mitoyenneté de l'immeuble voisin n°172 ;

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

- Le projet améliore le confort organisationnel de l'habitation ainsi que le confort des espaces de vie dans la mesure où les espaces de jour sont aménagés au niveau du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée (bel étage) en connexion plus directe avec le jardin tandis que les espaces de nuit sont aménagés au niveau du 1<sup>er</sup> étage et des combles.

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

- Dérogation au Titre II du RRU
  - Dérogation à l'art.4 §2 qui prescrit « la hauteur sous plafond » en ce que la hauteur sous plafond des locaux habitables du rez-de-jardin présente une hauteur d'environ 2,30 m, inférieure au minimum de 2,50 m prescrit par le RRU. Cette hauteur est également inférieure ponctuellement sous les poutres (hauteur d'environ 2,05 m) ;
  - L'habitation présente actuellement une organisation intérieure peu qualitative qui rend complexe l'utilisation de ce jardin ;
  - l'aménagement d'espace de vie au niveau de rez-de-jardin peut s'envisager afin de permettre une utilisation optimale et cohérente du jardin.
  - De plus, cette dérogation ne concerne que l'espace de la cuisine : le projet propose une double hauteur (mezzanine) pour la zone qui accueille la salle à manger. Dès lors, cette configuration peut s'envisager et la dérogation accordée ;



- Le projet prévoit de supprimer une fenêtre en façade arrière au niveau du bel-étage, ce qui ne peut s'envisager. Il y a lieu de prévoir une fenêtre double hauteur afin d'éclairer généreusement l'espace salle-à-manger/salon ;
- Dérogation à l'art.10 qui prescrit « l'éclairage naturel » en ce que la superficie nette éclairante de la chambre du 1<sup>er</sup> étage est d'environ 3,12 soit inférieure au minimum de 3,74 de superficie nette éclairante nécessaire à cette chambre : celle-ci préexiste et peut dès lors être conservée en état ;
- en matière de programme :
  - L'habitation est maintenue en tant que maison unifamiliale. Toutefois, le nombre de chambre est augmenté ce qui permet d'optimiser la fonction des combles.
  - L'aménagement des espaces de vie est changé de telle manière à offrir une organisation répondant mieux au bon aménagement des lieux ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet ne modifie ni l'implantation ni le gabarit de l'habitation.
  - L'aménagement des combles par le biais de deux lucarnes permet de créer une chambre et des espaces répondant aux normes d'habitabilité. Toutefois la lucarne en façade avant est inscrite dans le plan de la façade, ce qui ne peut s'envisager. Il y a lieu de reculer celle-ci de minimum 60cm de manière à conserver la lisibilité de la toiture depuis l'espace public et ne pas alourdir la composition ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le balcon proposé au niveau du bel-étage doit être réduit en largeur de manière à être conforme au code civil en matière de servitude de vue : prévoir un recul de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
  - La lucarne en façade arrière donne accès à une toiture terrasse qui ne peut s'envisager telle que proposée. En effet, il y a lieu de réduire sa superficie accessible afin de se conformer au code civil en matière de servitude de vue : prévoir un recul de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne de droite et ne pas placer de pare-vue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet ne modifie pas le garage ni l'accessibilité de celui-ci ;
- en matière d'esthétique de la façade avant :
  - préserver la typologie de la façade avant en prévoyant des menuiseries respectant la division d'origine de la maison ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - La largeur de la lucarne en façade arrière dépasse la limite des 2/3 de la largeur de la façade mais peut s'envisager ;
  - En effet, celle-ci s'adosse à un mur mitoyen existant et n'induit aucune nuisance pour les propriétés voisines ;

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

- Reculer la lucarne en façade avant de minimum 60cm par rapport au plan de la façade afin de limiter son impact et préserver la lisibilité de la toiture à versants ;
- conserver la baie de droite au niveau du bel-étage en façade arrière (ou prévoir une baie toute hauteur) de telle manière à préserver l'éclairage naturel de la salle-à-manger et du salon au droit de la mezzanine ;
- prévoir des menuiseries en façade avant respectant la division d'origine de la maison;
- Réduire la superficie de la terrasse du dernier étage de manière à être conforme au code civil en matière de servitude de vue : prévoir un recul de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne de droite et ne pas placer de pare-vue et verduriser le solde de la plateforme;
- Réduire la superficie du balcon du bel-étage de manière à être conforme au code civil en matière de servitude de vue : prévoir un recul de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne de droite;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'habitation offre un confort répondant au bon aménagement des lieux ;
- d'être accessoires en ce que les modifications maintiennent la nouvelle organisation des espaces de vie et l'ajout d'une chambre au dernier étage ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les modifications permettent de mieux répondre au bon aménagement des lieux;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Les dérogations au RRU, article n°6 Titre I et n°10 du Titre II, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/10/2020**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-45419-2020 - Enquête n° 241/20**  
**Demandeur : Madame Laurence de Vestel**  
**Situation : Chaussée de Waterloo 1444**  
**Objet : Extension et rénovation d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45419-2020 introduite, en date du 22/07/2020, par Madame Laurence de Vestel ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Extension et rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1444;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 20 FORT-JACO (AR du 21/06/1982) 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°1.3 - Implantation ;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09 au 05/10/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *quelles sont les dimensions du plan d'eau, où est la machinerie (nécessité d'une isolation acoustique), hauteur du pool house ?*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/07/2020 : dépôt de la demande;

03/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/09/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

21/09 au 05/10/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

**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 sur cette face d'îlot, bâti en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, la chaussée est passante et desservie par des bus;
- La maison n°1444 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+T, les façades sont en briques avec des jeux de briques et des baies et chassiss de teinte rouge typiques des années 30;
- Elle est implantée à 3,81 mètres de la limite droite de la parcelle et à 3,17 mètres de la limite latérale gauche ;

- La maison est composée de deux travées : la travée de gauche comprend l'escalier. La travée de droite est plus large et moins profonde, composée de deux pièces en enfilade ;
- La travée de droite de la façade avant est enduite et peinte en blanc comme la façade arrière ;
- Une véranda a été ajoutée dans les années '30 (permis d'urbanisme 16-8395-1934) ;
- Le sous-sol est enterré côté rue et côté jardin. Le rez est en partie sur vide (2<sup>ème</sup> pièce de la travée de droite) ;
- Le bâti environnant est constitué de villas;
- La maison de droite (n°2 de la Drève du Caporal) présente une importante toiture car la faite est parallèle à l'avenue;
- La maison de gauche (n°1440) affectée au commerce a un gabarit moindre R+T;
- Le couvert végétal : le jardin est profond et comprend un petit bâtiment en fond de jardin. Le jardin est en pente descendante vers le fond. Une partie du jardin est creusé et soutenu par un mur ;
- La maison présente des différences avec la situation de droit : le porche d'entrée a été fermé, le pignon en façade avant de la travée de droite est plus bas et n'est pas bardé de bois, des baies n'ont pas été percées, un vide ventilé a été aménagé en cave,
- La maison est équipée d'une citerne de 2500 litres,

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

- La démolition de la véranda ajoutée dans les années '30 ;
- L'extension des deux travées en façade arrière, en proposant un volume sobre et très vitré ;
- La modification de l'escalier et l'installation d'un ascenseur ;
- Le réaménagement des abords en façade arrière pour relier davantage les espaces de vie et le jardin ;
- L'isolation des façades et le remplacement des châssis en bois peints en rouge par des châssis thermolaqués de teinte noire;
- La construction d'une piscine de 13 mètres de long sur 3 mètres de large en zone de jardin et la plantation d'arbres ;

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

- L'extension des deux travées au sous-sol, devenant le rez-de-jardin et au rez-de-chaussée ;
- L'extension de la travée de gauche (coté n°1442) au 1<sup>er</sup> étage ;
- L'extension de la travée de droite (coté n°2-4) se marque sur les deux niveaux par un volume très vitré couvert d'une toiture plate;
- La salle à manger est en mezzanine de l'atelier du rez-de-jardin, ces deux niveaux profitant de la double hauteur de la verrière;
- Les extensions de gauche présentent un enduit sur isolant et sont moins profondes que la verrière ;
- La travée de gauche reste enterrée au sous-sol par la création d'un large escalier menant au jardin ;
- La structure de l'ascenseur assombrit la circulation verticale ;

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

- L'isolation des façades et le remplacement des châssis fait perdre le caractère architectural de la maison qui est marqué par les châssis bois de teinte rouge, les jeux de briques, l'alignement des châssis;

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

- en matière de programme :
- le sous-sol devient habitable avec un atelier aménagé sous la salle à manger, prolongé par un espace 'serre' dans l'extension;
- au rez-de-chaussée, la salle à manger est étendue et prolongée de la serre double hauteur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- la maison est implantée à moins de 4 mètres des limites latérales du terrain;
- l'isolation des façades réduit les zones latérales, alors que le PPAS prévoit 4 mètres ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le jardin est légèrement creusé pour l'aménagement d'une terrasse au niveau du rez-de-jardin en prolongement de la travée de droite. Un large escalier permet de relier le niveau de vie au jardin pour la travée de gauche;
- à droite de la piscine, sont prévus des arbres et plantations protégeant la piscine des vues des jardins de la drève du Caporal;
- le garage existant dans la zone de jardin est transformé en pool house, sans modification du volume mais en abaissant les allèges ;
- vu les explications données en séance, les installations techniques ne sont pas encore connues, ni la forme exacte du bassin ;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la maison bénéficiait d'un garage en zone de jardin (PU 16-13214-1947) accessible par la zone latérale de gauche ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- la maison dispose d'une citerne d'eau de pluie de 2500 litres ;

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

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°1.3 – Implantation qui prescrit :  
*L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par :*
      - un recul avant l'alignement de minimum 5m pour toutes les voies excepté la chaussée de Waterloo où le recul minimum est de 8m par rapport au nouvel alignement projeté par l'administration des routes de Bruxelles-capitale ;
      - un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 4m ;
      - un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m, sans étage ;
      - un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 12m, rez + 1 étage.
- Dans cette zone d'implantation, l'occupation au sol et en sous-sol est limitée à ¼ de la superficie nette de la parcelle (OS : 25%).*
- En ce que la villa est implantée à moins de 4 mètres des limites latérales et que l'isolation des façades accentuent cette dérogation ;

**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 :

- 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 ;
- les façades sont modifiées par la pose d'un enduit sur isolant de teinte claire et des chassis de teinte noire dont les divisions sont simplifiées. La maison présente cependant des caractéristiques architecturales de qualité, par des jeux de briques, médaillons, chassis en bois de teinte rouge, le petit bow-window du 1<sup>er</sup> étage, des petits bois dans les portes vitrées,
- les modifications de l'aspect des façades ne respectent pas le patrimoine et il y a lieu de préserver les façades avant et latérales ainsi que les divisions des chassis de la situation de fait;
- en façade arrière, une extension contemporaine exprimant l'architecture de son époque peut s'envisager si elle reste limitée à une intervention mineure, à la véranda de la travée de droite qui présente un volume sobre. La travée de gauche de la façade arrière (coté n°1442) doit conserver son caractère d'époque ;
- l'ascenseur obscurci la circulation verticale, il y a lieu d'opter pour un ascenseur vitré,

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

- renoncer à l'isolation des façades par l'extérieur,
- renoncer aux extensions de la travée de gauche (coté n°1442) pour maintenir la façade arrière de la situation de fait sur cette travée,
- placer un ascenseur vitré afin de conserver l'apport de lumière naturelle,
- conserver la division des chassis de la situation de fait pour tous les chassis, hors verrière arrière,
- préciser la forme de la piscine et la localisation des installations techniques,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet principal de la demande peut être maintenu;
- d'être accessoires en ce que les façades doivent être maintenues;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le caractère architectural de la maison doit être préservé;

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 de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, aux conditions émises ci-avant, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/10/2020**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-45286-2020 - Enquête n° 249/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Thomas & Valentine Glauden & Rousselle**

**Situation : Dieweg 85**

**Objet : rénover une maison unifamiliale, construire un garage en zone de recul, démolir une véranda irrégulière et construire une annexe à sa place**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45286-2020 introduite, en date du 24/04/2020, par Monsieur et Madame Thomas & Valentine Glauden & Rousselle ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, construire un garage en zone de recul, démolir une véranda irrégulière et construire une annexe à sa place sur le bien sis Dieweg, 85 ;

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

Considérant que la demande ne se situe pas dans le périmètre du permis de lotir n° 428 bis, contrairement au renseignement repris dans Brugis, comme confirmé par le courrier communal référencé IND 19/0602-U95/F° ;

Vu que le bien est situé dans la zone de protection du Cimetière du Dieweg ;

Considérant que la demande présente quelques dérogations au Titre II du RRU, sans toutefois qu'elles doivent être soumises à des mesures particulières de publicité pour ce motif ;

**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 :

- non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit "Toiture", en ce que la toiture de la nouvelle annexe à l'arrière dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen voisin ;
- non-respect de l'article 16 du règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux (absence de citerne) ;

**motifs inhérents à la protection du patrimoine**

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09 au 05/10/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/04/2020 : dépôt de la demande;

02/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/07/2020: réception des compléments;

17/07/2020: début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

28/08/2020 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/09 au 05/10/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

**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 sollicité en date du 28/08/2020;

**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 2 arbres de haute-tige mais ne renseigne pas les dimensions et les essences de ces arbres.*
- *D'après les photos il s'agirait d'un pin proche de la maison et d'un sapin en fond de parcelle.*
- *La justification de l'abattage des deux sujets est justifiée par leur aspect peu qualitatif, l'un trop près de la construction et l'autre dans un massif nécessaire d'aérer pour permettre le bon développement des sujets.*
- *Le projet prévoit la conservation de plusieurs autres sujets dont certains semblent être des arbres de haute-tige, mais le manque de détails des plans ne permet pas de le confirmer.*
- *Le projet ne renseigne pas sur le nombre, 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, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige. Le Service Vert impose dès lors la replantation d'au moins 1 arbre de haute-tige de minimum 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.*

**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.*
- *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*

**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.**

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 28/08/2020 et sera rendu en cours de procédure ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat semi-ouvert, puis continu aux abords de l'ancien cimetière du Dieweg ;
- La maison sur laquelle porte la demande est située dans la zone de protection de l'ancien cimetière du Dieweg et les dates de sa construction ou de la délivrance du permis d'urbanisme originel ne sont pas connues;
- La maison est implantée sur l'alignement avec la voirie publique, elle présente 3 façades, avec un pignon quai aveugle et une zone latérale libre d'environ 4 mètres de large le long de la mitoyenneté ;
- Cependant vu les constructions situées à gauche, cette parcelle peut être considérée dans une configuration 'entre mitoyen' ;
- Sur la droite se situe le chemin d'accès de la maison sise au n°83, implantée en intérieur d'îlot et derrière les deux parcelles cadastrales suivantes à l'alignement (+/- 18 mètres de largeur), non bâties ;
- En effet, la parcelle mitoyenne voisine n°83, cadastrée 262L6, est principalement située en intérieur d'îlot, son chemin d'accès d'environ 5 mètres de large, longe la parcelle concernée par la demande depuis le Dieweg, vers la villa récemment construite (PU16-41998-2014) ;



- La maison concernée par la demande présente un gabarit Rez + 1 + Toiture à 2 versants, son pignon le long de la zone de recul latéral, est presque aveugle, percé de seulement 2 fenêtres et 1 porte au rez-de-chaussée ;
- La volumétrie et la configuration des lieux ont peu changé depuis l'origine du bâtiment, on y retrouve actuellement :
  - Au sous-sol : des caves avec un escalier menant au jardin, à l'arrière ;
  - Au rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une cuisine, un bureau et une véranda côté jardin ;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : une chambre, un dressing, une salle de bain et une chambre supplémentaire à l'entresol ;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage, sous la toiture : 3 chambres et une salle de bain à l'entresol ;
- La véranda en façade arrière a été construite sans autorisation avant 1996, comme en attestent les orthophotoplans consultables sur Brugis ;

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

- Rénover la maison et mettre en conformité les différentes modifications intervenues par le passé ;
  - Nouveaux travaux structuraux ;
  - Réaménagements intérieurs ;
  - Mettre en conformité le crépi sur isolant appliqué sur le pignon latéral et les façades arrière ;
- Démolir et reconstruire une annexe à la place de la véranda au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- Construire un garage sur l'ensemble de la zone latérale, jusqu'à la mitoyenneté ;
- Aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage sur la toiture plate du volume existant ;
- Aménager une terrasse surélevée au niveau du jardin en façade arrière, dans le prolongement de la nouvelle annexe arrière ;
- Abattre 2 arbres à haute tige, jugés peu qualitatifs et encombrants par le demandeur, les 2 arbres sont situés à moins de 2 m de la limite mitoyenne ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement, son confort et sa sécurité ;
- Les modifications de volume sont raisonnables, respectent majoritairement le règlement régional d'urbanisme (RRU) et n'impactent pas la perspective vers ou depuis le cimetière du Dieweg ;
- Les dérogations aux normes d'habilité prescrites par le RRU sont minimales et inhérentes à des réaménagements au sein de volumes existants ;

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

- en matière de programme :
  - La maison reste unifamiliale, le programme change peu ;
  - Le rez-de-chaussée et la cuisine sont ouverts sur la nouvelle annexe et le jardin ;
  - Le 1<sup>er</sup> étage est dédié aux parents, avec la création d'une baie donnant sur la toiture-terrasse ;
  - Les combles ont été aménagés en chambres conformes au RRU ;
  - Les dérogations en matière d'habilité sont très légères et concernent seulement les aménagements réalisés dans les entresols existants, au niveau des hauteurs sous plafonds de la chambre (248 cm) et de la salle de bain (212 cm) ;
- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
  - Le volume visible depuis l'espace public est modifié et la perspective à rue dans la zone de protection du cimetière du Dieweg est donc modifiée, sans toutefois impacter négativement celle-ci au regard du site classé, mais doit mieux s'adapter à la façade de la maison ;
  - L'enduit sur isolant proposé en façade rue et le long de la mitoyenneté s'adapte au pignon mais peu à la façade ;
  - le débordement des rives de toiture en bois qui couronne le pignon est conservé, comme en attestent les photos ;
  - La hauteur du garage ne s'accroche à aucun élément architectural de la façade de la maison, ce qui en fait un élément trop différent et peu intégré ;
  - Le bardage en bois appliqué sur la nouvelle annexe en façade arrière, non visible depuis l'espace public, est sobre et élégant ;
  - Les nouvelles toitures plates de l'annexe et du garage sont aménagées en toiture verte ;
  - Toutes les menuiseries existantes en bois (les châssis, la porte d'entrée, les corniches et les rives de toiture) ont été peintes en gris anthracite, comme les nouvelles menuiseries prévues en bois de même teinte, seuls les matériaux de la porte de garage sectionnelle à rue, des nouveaux couvre-murs et soubassements ne sont pas précisés ;

- La nouvelle annexe arrière, proposée à la place de la véranda, ne déroge pas au RRU en termes d'implantation et de profondeur, mais dépasse d'environ 25 cm les 3 mètres de hauteur autorisée, sans toutefois dépasser le mur mitoyen existant qui sépare la propriété voisine au n° 85B ;
- Le nouveau garage vient s'implanter sur l'entièreté de la zone latérale, depuis l'alignement en voirie jusqu'à la façade arrière, le long du mitoyen avec le n°83, sans toutefois être contraire au RRU en matière d'implantation, la parcelle pouvant être considérée comme 'entre mitoyen' ;
- Les annexes proposées ne portent pas atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La nouvelle terrasse au 1<sup>er</sup> étage est largement en retrait par rapport aux limites mitoyennes et n'occasionne aucune vue plongeante sur les propriétés voisines ;
  - La nouvelle terrasse en façade arrière, qui prolonge la nouvelle annexe au rez-de-chaussée, est surélevée de 54 cm par rapport au niveau du jardin, est implantée à 2,21 m de la propriété voisine située au n°85B ;
  - Les arbres à abattre peuvent facilement être replantés ailleurs sur la propriété, suffisamment vaste, tout en respectant les règles en la matière ;
  - Le plan d'aménagement des abords doit cependant être précisé (voir avis du Service Vert) ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le nouveau garage permet à l'habitation de disposer d'un emplacement sécurisé pour leur voiture et leurs vélos ;
  - Ce tronçon du Dieweg dispose, à hauteur de la maison, d'une seule bande de stationnement, du côté pair de la voirie, l'entrée du nouveau garage n'ampute donc pas l'espace public d'une place de stationnement en voirie ;
  - Le nouveau volume referme la parcelle en voirie, ce qui présente le double avantage de sécuriser l'habitation par rapport à la voirie et de réduire les nuisances sonores occasionnées par le trafic, côté jardin ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - vu que l'extension porte sur plus de 30 m<sup>2</sup> : la nouvelle annexe et le nouveau garage, le projet augmente la superficie bâtie perméable d'environ 80 m<sup>2</sup> bruts, mais ne prévoit aucune citerne afin de récupérer l'eau de pluie, ce qui est contraire au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux ;

**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, application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - Les modifications en volume et en façades, visibles depuis l'espace public, à l'intérieur de la zone de protection du cimetière du Dieweg, n'impactent pas la perspective sur le bien protégé concerné, mais son intégration avec la maison pourrait être renforcée,
  - Il y a lieu de proposer un seul revêtement de façade pour les nouvelles interventions afin de créer une cohérence par rapport au bâti existant,
  - L'aspect contemporain et sobre du bardage en bois posé verticalement pourrait répondre à cet objectif,
  - La hauteur de l'acrotère doit être réduite afin de s'aligner au seuil métallique du bel étage ;

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

- Adapter la hauteur du garage aux éléments architecturaux de la façade, en prolongement du linteau métallique ;
- Proposer un bardage bois posé verticalement pour l'ensemble des interventions (façades avant, latérale et arrière avec un sous-bassement),
- Proposer une porte de garage dans un style en adéquation avec l'architecture de l'extension (porte en bois) ;
- Implanter les nouveaux murs à l'intérieur des limites de la propriété, l'isolation et les finitions (éventuelles futures) comprises ;
- Placer des couvre-murs d'acrotères en pierre bleue en périphérie du nouveau garage ;
- prévoir une citerne de récupération d'eau de pluie d'une capacité conforme à l'article 10 §2 a) du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux ;

- replanter 1 arbre à haute tige, à minimum 2 m des limites mitoyennes, et répondre à l'avis du service espace vert, énoncé plus haut ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande qui reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à améliorer l'esthétique du bâtiment visible depuis l'espace public situé dans la zone de protection du cimetière du Dieweg, les qualités végétales et la gestion des eaux sur la parcelle ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande ne respecte pas le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification 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 de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, aux conditions émises ci-avant, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, règlement régional d'urbanisme – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Les dérogations au RRU, à l'article n°6 du titre I et à article n°4 du titre II, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28 octobre 2020**  
**objet n° 9**

**Dossier 16-45348-2020 - Enquête n° 244/20**

**Demandeur : Monsieur Olivier Revol**

**Situation : Rue Stanley 64**

**Objet : transformer une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45348-2020 introduite, en date du 10/06/2020, par Monsieur Olivier Revol ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis rue Stanley, 64 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 – Titre I du RRU qui prescrit la «Profondeur», en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;
  - non-respect de l'article n°6 §1 du Titre I du RRU qui prescrit la «Toiture », en ce que le rez-de-chaussée dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal ;
  - non-respect de l'article n°6 §2 du Titre I du RRU qui prescrit la « toiture » en ce que les lucarnes dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 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 :**

10/06/2020 : dépôt de la demande ;

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

22/07/2020 : réception des compléments ;

06/09/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

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

21/09/2020 au 05/10/2020 inclus : enquête publique ;

28/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation ;

**MOTIVATION DE L'AVIS**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier mixte ;
- Dans ce quartier, la rue Stanley se présente comme une voirie locale moyenne ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande se caractérise comme une maison unifamiliale. Elle présente un gabarit R+1+T et une typologie architecturale se rapprochant des caractéristiques d'une maison de maître. Le traitement architectural se compose d'un parement en brique de teinte rouge au niveau des étages et d'un revêtement en ardoise noir au niveau du volume de toiture. Le rythme des ouvertures en façades avant et arrière est régulier et symétrique. En façade avant, les châssis sont de teinte blanc tandis qu'en façade arrière les châssis sont de teinte noire ;

- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation à front de rue et d'un jardin aux dimensions généreuses ;
- La maison de droite (n°66) présente une typologie architecturale similaire (présence de chiens assis, encadrement de baie, dimensions des ouvertures, type de matériaux ...) au bien, objet de la demande. Elle possède également un gabarit R+1+T ;
- La maison de gauche (n°62) présente une typologie architecturale légèrement différente de celle concernée par la demande. Elle est faite de loggias et de châssis de teinte verte. Son parement est en brique de teinte rouge comme le bien faisant l'objet de la demande. Elle présente un gabarit R+3+T ;
- La parcelle visée par la demande est densément végétalisée ;

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

- La démolition de la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée en vue d'accueillir une nouvelle extension servant de salle à manger. Cette extension s'étend sur une profondeur de 2,80m sur une largeur d'environ 8,30 m. Un escalier extérieur accolé à cette dernière d'une largeur de 90 cm est prévu et se situe également le long du mur mitoyen du voisin n°66. Cet escalier mène au sous-sol;
- La modification intérieure des différents niveaux en vue de changer la disposition des espaces de vie,
- La création de deux lucarnes en façade arrière en vue d'augmenter la hauteur sous plafond des chambres de l'étage sous comble ;
- La création de fenêtre de toit de type lanterneau au centre de la toiture sur toute sa largeur.

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

- Le programme prévu consiste au réaménagement des espaces de vie de la maison unifamiliale ;
- Le gabarit du projet est inchangé sauf en ce qui concerne les lucarnes dont le gabarit déroge au Titre I du RRU en ce que ces dernières dépassent de plus de 2 m le profil de la toiture. Le gabarit est également augmenté au niveau de l'extension dans la mesure où celle-ci dépasse d'environ 1,30 m le profil mitoyen le plus bas ;
- Le traitement architectural de la façade arrière est modifié dans la mesure où le parement prévu est de l'enduit sur isolant. Le volume annexe contribue également au changement de cette typologie par la création de grandes baies vitrées. Les lucarnes sont prévues avec des châssis en aluminium noir et leurs joues sont revêtues d'un parement en zinc ;

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

- De manière générale, le réaménagement intérieur des espaces de vie de cette habitation permet de lui offrir une organisation répondant davantage au bon aménagement des lieux. Les espaces de vie (cuisine, salle à manger et salon) communiquent directement les uns avec les autres ce qui n'est pas le cas en situation existante (la cuisine est déconnectée du salon et de la salle à manger par le biais du hall principal). Chaque chambre bénéficie de dimensions confortables et d'une salle de bain. Les interventions tendent également à ouvrir un peu plus les espaces de vie sur le jardin.

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

- En matière de dérogations au Titre II du RRU :
- Dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU en ce qu'en façade avant, le bureau du rez-de-chaussée, le salon du 1er étage et les deux pièces de vie de l'étage sous-comble présentent un éclairage naturel insuffisant.
- Ceci découle de la volonté de préserver la typologie architecturale de la façade avant qui est tout à fait singulière.
- en matière de programme :
- le projet ne prévoit pas de modification du programme de l'habitation.
- Les interventions ne consistent qu'en la reconfiguration des espaces de vie ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse au niveau du rez-de-chaussée en dalle pierre bleue. Cette terrasse possède des dimensions limitées au regard de l'emprise du jardin. Elle s'étend sur une profondeur de 3m et sur la totalité de la largeur de la parcelle ;
- en matière d'aspect patrimonial :
- Le projet prévoit la conservation des qualités patrimoniales de l'immeuble (escalier intérieur, moulures etc) ;
- En effet, en façade avant, le projet prévoit le remplacement des menuiseries par des menuiseries identiques à celles d'origine. Il y a lieu de revoir également l'esthétique de la porte de garage de manière à revenir à une proposition proche de la situation d'origine ;
- En façade arrière, le projet prévoit de conserver les baies de l'ancienne façade (au rez-de-chaussée) au sein de l'aménagement intérieur ; Le projet prévoit d'isoler et d'enduire la brique de teinte rouge

de l'ensemble du reste de la façade. Cette proposition peut s'envisager car l'isolation de la façade arrière est une démarche écologique à encourager et cette façade est fortement transformée par l'ajout d'une annexe contemporaine au rez-de-chaussée et par l'ajout de lucarnes en zinc en toiture ;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
- Les lucarnes dépassent de plus de 2 m le profil de la toiture ;
- Cette hauteur importante génère un impact du côté de l'immeuble voisin n°66 dans la mesure où ce dernier possède un gabarit légèrement plus bas et une implantation moins profonde que le bien visé par la demande ;
- De plus, il y a lieu de conserver une hiérarchie logique pour les baies de fenêtres entre les différents étages de l'habitation ;
- Par conséquent, il y a lieu de réduire la hauteur de ces lucarnes et de prévoir des divisions des menuiseries plus en adéquation avec l'ensemble proposé;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
- L'extension prévue au rez-de-chaussée s'étend sur une profondeur de plus de 3 m par rapport au profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;
- Cette dernière présente également une hauteur dépassant le profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal ;
- Par rapport à l'immeuble voisin n°62, cette extension ne présente pas d'impact en raison de la présence d'un mur mitoyen plus profond et plus élevé ;
- Du côté de l'immeuble voisin n°66, le recul de 90 cm par rapport à ce voisin permet de ne pas l'impacter significativement; De plus, cette proposition n'impactera pas l'ensoleillement de cette parcelle et peut donc s'envisager ;

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

- revoir l'esthétique de la porte de garage de manière à revenir à une proposition davantage proche de la situation d'origine;
- réduire la hauteur des lucarnes prévues en façade arrière et prévoir des divisions des menuiseries plus en adéquation avec l'ensemble proposé au sein de ces lucarnes;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande vise au réaménagement des espaces de vie, à la construction d'une extension au rez-de-chaussée et de deux lucarnes en façade arrière ;
- d'être accessoires en ce que l'impact volumétrique sera réduit et davantage intégré dans l'environnement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

La dérogation au RRU, articles n°6 §2, n°6 §1 et n°4 du Titre I sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/10/2020**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-45351-2020 (Article 177) - Enquête n° 253/20**

**Demandeur : Bruxelles Environnement – Monsieur Frédéric Fontaine**

**Situation : Avenue de la Chênaie**

**Objet : Revaloriser la connexion écologique entre le plateau Engeland et le Kawberg**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45351-2020 introduite le 14/02/2020 par Bruxelles Environnement c/o Monsieur Frédéric Fontaine et visant à revaloriser la connexion écologique entre le plateau Engeland et le Kawberg sur le bien sis Avenue de la Chênaie;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de cimetières, zones de parcs, zones verte à haute valeur biologique, zones d'habitation à prédominance résidentielle;

**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 est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences;

Vu l'étude réalisée par le bureau d'études SWECO ;

**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°03 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux en zones d'espaces verts;
  - application de la prescription générale n°07 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisés prescrits dans la zone;
  - application de la prescription particulière n°11 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones vertes de haute valeur biologique;
  - application de la prescription particulière n°12 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones de parc;
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
  - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou d'une installation sur un site Natura 2000 (art. 149, al.2 du CoBAT)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/09 au 12/10/2020 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

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

14/02/2020 : dépôt de la demande;

02/06/2020 : accusé de réception d'un dossier complet établi par Urban.Brussels;

04/06/2020 : demande d'avis au Collège des bourgmestre et échevins;

28/09 au 12/10/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est marqué par la présence d'un grand espace verte classé (site du Kawberg), le cimetière d'Uccle, la zone à haute valeur biologique du plateau Engeland qui font une grande continuité verte au Sud de la commune;
- Au SE du cimetière, une zone de parc longiligne longe le cimetière et permet de liasonner le Kawberg à la zone verte à haute valeur biologique ;
- La commune d'Uccle est propriétaire d'une partie du site, la régie des bâtiments régionale pour le solde du site et Bruxelles environnement gère l'espace depuis janvier 2011 ;

- Le site s'est développé spontanément, sans suivi particulier et on y trouve des espaces locaux feuillus et quelques conifères sous forme de taillis dense, certains arbres sont dans un état sanitaire avancé. Le site est envahi par le prunus serotina ; Le site est fortement dégradé ;
- La faune est présente (pipistrelle commune, rouge-gorge, troglodyte, merle, pie, ..) et sert de refuge aux chauve-souris ;
- Le relief est marqué par une pente escarpée descendant vers la vallée du Gaesbeek (20 mètres de dénivellée) ;
- La majeure partie du site est situé en zone de parc et une petite partie en zone verte à haute valeur biologique ;
- Il est bordé par une zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- Il est inscrit en zone Natura 2000 tout comme les deux sites qu'il relie ;

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

- L'objectif est de revaloriser la connexion écologique entre le plateau Engeland et le Kauwberg et de créer une connexion piétonne depuis la promenade verte existante visant à :
  - favoriser le transit des chauve-souris entre les deux plateaux, en ouvrant l'espace boisé par l'abattage de 70 sujets,
  - planter des sujets de hauteurs variables tels que des couvre-sols, arbustes et arbrisseaux, de manière à créer un ourlet forestier,
  - créer une connexion piétonne entre les deux plateaux depuis la promenade verte existante, en aménageant un chemin qui suivra la topographie du terrain, via des matériaux tels que le bois, un passage à gué avec des pierres naturelles,
  - placer des clôtures perméables à la petite faune, pour canaliser les piétons,

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

- L'espace aménagé a une superficie de +/- 4850 m<sup>2</sup>;
- Les mesures de gestion indispensables au maintien de la structure paysagère de la zone Natura 2000 ZSC II et au transit des espaces de chauve-souris ;
- L'abattage de 70 arbres à haute tige afin de répondre aux problèmes phytosanitaires et de créer des ouvertures dans le boisement ;
- La plantation de sujet de hauteurs variables pour pouvoir augmenter la capacité d'accueil de la faune ;
- Le sentier, d'une largeur de 1,40 mètre, sera aménagé de manière légère en terre battue pour la majorité du site et ponctuellement un mélange de terre et de gravier de lave et un mélange de terre et de porphyre au niveau des paliers entre les escaliers de bois;
- Aux endroits les plus escarpés, des escaliers en bois seront agrafés au talus au moyen de pieux d'encrage sans fondation ;
- Dans le fond du vallon, un passage à gué composé de dalles en pierre naturelle (grès argileux micacé) permet un passage à sec ;
- La clôture perméable à la petite faune afin de canaliser le piéton et de délimiter les ilots (grillage métallique) ;

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

- Considérant que la demande vise à améliorer la biodiversité du site en ouvrant les zones boisées qui se sont fermées par un développement spontané de la végétation existante ; que ces ouvertures favoriseront le déplacement des chauve-souris ;
- Considérant que la replantation d'une strate arbustive variée, va augmenter la biodiversité du site et favoriser la présence d'une faune intéressante ;
- Considérant que la gestion des travaux sur site : démontage des arbres, stockage des déchets arbustifs en andin, maintien d'arbres morts en chandelle, est conforme aux prescriptions urbanistiques du site ;
- Considérant que la création du cheminement s'inscrivant dans la topographie du terrain, répond à la volonté régionale de faciliter la connexion avec la promenade, tout en respectant la sensibilité de la zone ; que ce passage va permettre une meilleure surveillance des dépôts clandestins ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande a été soumise à :

- L'application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) ;



- L'application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone) ;
- L'art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux et au respect de la biodiversité ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28 octobre 2020**  
**objet n°11**

**Dossier 16-45382-2020 - Enquête n° 247/20**

**Demandeur : Monsieur Marc Tombroff**

**Situation : Avenue de la Chênaie 164**

**Objet : reconstruire un abri de jardin, sans fondation, posé sur pilotis pour ranger du matériel de jardinage et du mobilier de jardin**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45382-2020 introduite, en date du 16/06/2020, par Monsieur Marc Tombroff ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à reconstruire un abri de jardin, sans fondation, posé sur pilotis pour ranger du matériel de jardinage et du mobilier de jardin sur le bien sis avenue de la Chênaie, 164 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'espaces verts;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

la parcelle sur laquelle porte la demande se situe au sein d'un ensemble de 4 parcelles « incrustées » en lisière du site classé et maillon du réseau Natura 2000 dénommé « Kauwberg », et se situe dans la zone des 60 mètres à compter des limites de ce site qui cernent ces 4 parcelles, ce qui nécessite un avis de Bruxelles-environnement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 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 :**

16/06/2020 : dépôt de la demande ;

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

24/07/2020 : réception des compléments;

08/09/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

11/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement ;
- la CRMS ;

21/09/2020 au 05/10/2020 inclus : enquête publique ;

28/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation ;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du «08/07/2020» et émis le «28/07/2020»;
- l'avis de la CRMS sollicité en date du «11/09/2020» et émis le «30/09/2020»;

**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 marqué par la présence de vastes espaces verts dont le Kauwberg, site classé Natura 2000 ;
- L'avenue à front de laquelle se situe la parcelle faisant l'objet de la demande se présente comme une voirie densément végétalisée car elle est entourée par des espaces verts ;
- La parcelle concernée par la demande se compose d'une habitation moderne à front de voirie de gabarit R+1 ainsi que d'un abri jardin en fond de parcelle. L'habitation se présente comme un volume composé en majeure partie de volumes sur un niveau à toiture plate et verdurisée, et dans une moindre mesure, à l'avant, de 2 volumes émergents et plus élevés (2 niveaux) sous toiture à un versant de faible inclinaison ;
- La parcelle, objet de la demande, possède un vaste jardin composé d'arbre à haute tige de type pommier, aubépine et une zone de recul partiellement végétalisée ;
- L'abri de jardin sur lequel porte la demande se caractérise comme une cabane en bois avec une toiture en pente à double versant ;
- Le fond de la parcelle est contigu au site classé, et à droite, elle est séparée de celui-ci par la parcelle cadastrée n°56Z10 – maison n°166 ;
- Cette maison de droite (n°166) présente également des caractéristiques similaires à la parcelle concernée par la demande dans la mesure où l'habitation de gabarit R+1+T se situe en recul de l'alignement de voirie et qu'il existe un abri de jardin en fond de parcelle proche de la limite mitoyenne avec la propriété voisine de droite ;
- La parcelle voisine de gauche (n°162) présente des caractéristiques similaires à la parcelle concernée par la demande. Elle se compose d'une habitation mitoyenne à celle de la parcelle qui fait l'objet de la demande. Son gabarit est un R+1. Toutefois, la parcelle se compose également de deux constructions supplémentaires dans la zone de cours et jardin. Celles-ci sont implantées à la limite mitoyenne avec sa parcelle voisine de gauche (n°160). Il s'agit de constructions plus imposantes que l'abri visé par la démolition dans le projet ;

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

- La démolition de l'abri de jardin existant (+/- 7 m<sup>2</sup>) situé en fond de parcelle de dimensions L :210 cm, P :330 cm et H : 240 cm à partir du plancher ;
- La construction d'un nouvel abri de jardin en rondins de bois (empilement de rondins de bois d'une superficie de 13 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 260 cm), dont la plateforme en bois repose sur 8 pilotis enfoncés dans le sol.
- Aucune fondation au sens traditionnel du terme (terrassements, mise en œuvre de béton...) n'est prévue, l'abri de jardin n'est donc pas fixe et proposé dans une situation aisément réversible, sans laisser de trace durable à proximité directe du site Natura 2000 ;

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

- Le programme du projet consiste en la construction d'un abri de jardin servant de rangement d'outils de jardinage et de meubles de jardin ;
- Le gabarit proposé par le projet présente une hauteur de faîte de 260 cm ;
- Le traitement architectural du nouvel abri de jardin se caractérise comme un petit chalet en rondins de bois construit sans ciment ni métaux. La toiture est recouverte d'éléments naturels (mottes de terre ou plantes) ;

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

- De manière générale, la construction d'un nouvel abri de jardin servant au rangement des outils de jardinage et du mobilier de jardin est compatible avec sa localisation en zone de cours et jardin en fond de parcelle et proche de la zone Natura 2000.
- Cette compatibilité est d'autant plus justifiée dans la mesure où il s'agit d'une cabane classique faite en matériaux naturels et présentant un gabarit similaire à l'abri de jardin existant.
- Le choix du revêtement naturel de cet abri en façade et en toiture permet à ce volume de mieux s'intégrer dans le contexte paysager alentour.

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

- en matière de programme :
- le nouvel abri de jardin mis en place dans le projet vise à accueillir les outils nécessaires au jardinage et le mobilier de jardin.
- Cet abri reprend donc la fonction de l'abri de jardin existant.
- Il s'agit d'une fonction compatible avec le lieu et proportionnée aux besoins d'entretien du jardin dans lequel il s'implante (parcelle d'une superficie de l'ordre de 12 ares) ;

- en matière d'implantation et de gabarit :
- l'abri de jardin se situe en fond de parcelle à une distance de 3,30 m du site Natura 2000, à une distance minimum d'1,50 m par rapport à la limite parcellaire de gauche et à une distance minimum de 7,80 m par rapport celle de droite.
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- la toiture du nouvel abri de jardin est prévue en toiture verte soit en motte de terre, soit recouverte de plantes grasses ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
- Le traitement architectural du nouvel abri de jardin s'intègre au contexte paysager alentour par le choix des matériaux de construction (rondin de bois et toit vert) ;

**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 0.3 du PRAS en matière d'actes et travaux dans la zone d'espaces verts :
- Au regard du programme, de la typologie architecturale de l'abri, de son gabarit et de sa localisation en fond de parcelle, le projet génère peu d'impact dans le jardin existant et sur les parcelles voisines.
- L'absence de fondation permet également de limiter les désagréments d'une telle construction dans le jardin.
- Au vu du rapport de proportion entre l'abri de jardin et le jardin de la parcelle (le jardin offrant des dimensions généreuses (+/- 40 mètres de profondeur), le projet réduit également son impact.

**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 et l'application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
- Au regard de la volumétrie, du programme et du traitement architectural proposé, le projet génère peu d'impact sur le site Natura 2000.
- L'abri de jardin se situe à une distance de minimum 3,30 m par rapport à la zone Natura 2000 et remplace un abri existant, certes plus grand en termes d'emprise, mais dans une conception davantage soucieuse du caractère naturel de son lieu d'implantation.

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 28/10/2020**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-45292-2020 – Enquête n°238**

**Demandeur : Monsieur Bruno Terryn Immo WANSART .S.A.**

**Situation : Rue de Stalle 65 / Avenue Adolphe Wansart 12**

**Objet : transformer deux immeubles de bureaux en 90 appartements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45292-2020 introduite, en date du 23/12/2019, par la IMMO WANSART c/o Monsieur Bruno Terryn;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer deux immeubles de bureaux en 90 appartements, un parking couvert de 69 emplacements sur le bien sis Rue de Stalle 65 - Avenue Adolphe Wansart 12;

Considérant que le bien se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme immeuble de bureau de style international ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°9 du permis de lotir (PL) n°197 (n° NOVA : 16/LAFD/169309) octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/08/1969 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en gabarit, implantation et esthétique;

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant des rubriques 25 bis - Espace de stationnement couverts entre 50 et 400 emplacements et rubrique 32 – Superficie de logements de plus de 2500 m<sup>2</sup>, de l'annexe B du CoBAT ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°7.4 du plan régional d'affectation du sol - zone administrative – modification des caractéristiques urbanistiques;

motifs inhérents au CoBAT :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°II, 2 Implantation, en ce que le P/S limité à 1,2 est dépassé à 1,227;
  - non-respect de l'article n°II, 3 Gabarit, en ce que le nombre d'étages limité à 4 est dépassé;
  - non-respect de l'article n°II, 4 Matériau, qui prescrit les tonalités Blanc, noir ou blanc cassé, gris pour le rez-de-chaussée, en ce que le parement est en brique de teinte foncée;
- 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°13 – maintien d'une superficie perméable,

motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande de permis mixte (art. 12,5° de l'ordonnance du 05/06/1997 modifiée par l'ordonnance du 30/11/2017) catégories 25 bis et 32 de l'annexe B;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09 au 07/10/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Maintien du site arboré existant ;*
- *Protection des deux grands acacias bordant la propriété ;*
- *Rôle majeur de cet écrin de verdure dans la décision d'acheter ou de louer aux alentours de cette parcelle ;*
- *Questionnement sur la nécessité de prévoir une promenade reliant les deux rues impliquant l'abattage d'arbres ;*
- *Inopportunité de prévoir un étage supplémentaire sur le bâtiment côté Stalle ;*
- *Respect de la distance de 10 m par rapport aux limites mitoyennes ;*
- *Mesures à prendre pour limiter les vibrations lors du chantier ;*
- *Augmentation du trafic dans le quartier et saturation tant côté Stalle que du quartier résidentiel côté Wansart ;*
- *Sortie voitures côté Wansart à proscrire ;*
- *Le projet n'apporte pas d'amélioration au quartier ;*
- *Nuisances sonores et vibrations lors du chantier à moins de 50 m des maisons voisines + éventuels problèmes de stabilité ;*
- *Surdensification ;*
- *Notion de tranquillité mise à mal ;*
- *Pas d'entrée carrossable côté Wansart ;*
- *Nombre de parkings insuffisants ;*

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

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

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

- 23/12/2019 : dépôt de la demande à Urban.Brussels;
- 20/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet établi par Urban;
- 20/04/2020 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- 08/09 au 07/10/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- Vu l'avis SIAMU défavorable du 10/06/2020 (réf : T.1982.0408/16/APM/dd) ;
- Vu l'avis AccessAndGo favorable du 06/05/2020 ;
- Vu l'avis défavorable du Service Environnement de la commune d'Uccle ;
- Vu l'avis défavorable du Bouwmeester-Maître Architecte du 12/02/2020 ;
- Vu la note patrimoniale réalisée par la Direction du Patrimoine Culturel ;

#### **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 défini par un permis de lotir n° 197 qui comprend une zone résidentielle et une zone mixte logement et bureau. Cette zone mixte qui comprend 4 lots a été totalement affectée au bureau, affectation qui a été confirmée au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) par une zone administrative qui, outre la fonction de bureaux, permettent la fonction résidentielle ;
- Dans ce quartier, la rue de Stalle est passante, étant un grand axe reliant la région au Ring de Drogenbos. Il est également desservi par la ligne de tram 4 en site propre;
- L'immeuble n°65 sur lequel porte la demande est composé de deux blocs de gabarit R+4+étage en recul, et de deux sous-sol, est implanté en ordre ouvert et présente des accès depuis la rue de Stalle et depuis l'avenue Adolphe Wansart, située +/- 4 mètres plus haut. Le socle du sous-sol est en partie émergeant;
- Chacun des blocs disposent d'un accès au parking, l'un depuis la rue de Stalle, l'autre depuis l'avenue Adolphe Wansart ;
- Le bâti environnant : l'immeuble voisin de droite N°63 a été réaffecté en logements ;
- A gauche se situe l'immeuble de Bruxelles-Formation ;
- A l'arrière, le quartier Wansart est composé de villas individuelles implantées sur un coteau dont les vues dégagées sont orientées vers la rue de Stalle et donc des immeubles qui la bordent ;
- La construction se caractérise par des façades en structures préfabriquées et des chassis dont les divisions sont très marquées;
- Le bien s'inscrit dans un cadre paysager comptant notamment deux grands arbres situés entre les deux immeubles en zone latérale;

- L'immeuble crée, avec l'ensemble des constructions de cette zone, une transition entre la rue de Stalle à vocation principalement tertiaire à cet endroit, et le quartier résidentiel à l'arrière, urbanisé en fonction du plan particulier d'affectation du sol n°24;
- A droite, l'immeuble n°63 a été rénové et réaffecté en logement ;
- Le site est longé, à l'Est, par un chemin public aménagé dans un espace verdurisé de 12 mètres de large;
- L'immeuble de bureaux est inoccupé ;
- Vu le relief du quartier d'habitation situé au NO, le gabarit de l'immeuble est visible depuis les villas situées sur ce flan de vallon ;
- La proximité de différents grands commerces tel que Coltuyt, Gamma, Carrefour Market, Bioplanet rend le quartier attractif ;
- Le site est desservi par les trams 4 et 97 passant par la rue de Stalle ;

**En ce qui concerne plus particulièrement les deux immeubles concernés par la demande;**

Considérant que le site concerné par la demande s'intègre dans un tissu urbain relativement hétérogène, comptant des îlots d'immeubles de bureaux, un tissu de maisons pavillonnaires au nord, un tissu résidentiel composé de maisons mitoyennes unifamiliales au sud dans lequel sont présents des équipements (écoles) et enfin un tissu résolument mixte d'immeubles d'habitations, d'industries et de grands commerces à l'ouest ;

Considérant que ces deux bâtiments ont la particularité de reposer sur des niveaux de parkings souterrains et de ne pas avoir leur rez-de-chaussée au même niveau, étant donné le fort dénivelé de la parcelle ;

Considérant qu'autour de ces bâtiments existants et des niveaux de parking enterrés et semi-enterrés, un parking extérieur de 27 places est implanté côté Sud (Stalle), ainsi que 3 places côté Nord, des rampes et des voies carrossables permettant de rejoindre les parkings ainsi que des zones verdurisées comptant une dizaine d'arbres à haute tige ;

Considérant que les bâtiments existants sont actuellement des immeubles de bureaux, actuellement occupés par une dizaine d'entreprises mais restent très largement inoccupés sur plusieurs plateaux ;

Considérant que ces bâtiments sont aménagés pour accueillir des bureaux avec des espaces très ouverts autour de noyaux de circulation centraux ;

Considérant que les deux bâtiments ont été construits en 1978, par l'architecte suédois Hans MATELL du cabinet d'architecture Matell & Co basé à Uppsala, assisté de l'architecte bruxellois Marcel MALCORPS et de l'ingénieur Michel DIERCKX ;

Considérant que lors de la délivrance du permis de construire pour les deux bâtiments, une dérogation a été accordée concernant l'emplacement des bâtiments et la couleur de la finition des façades. La réglementation le prévoyait : "matériaux : limités à du blanc et du noir (+ blanc cassé et gris)". Celles-ci étant jugées trop restrictives, les façades des immeubles de bureaux ont pu être équipées de plaques de cuivre-zinc préformées. La motivation pour utiliser ce matériau était : "Le cuivre avec ses reflets éclatants et sa couleur chaude rehaussera l'architecture des immeubles dans un cadre de verdure" ;

Vu les explications données en séance sur la composition des façades, la nécessité de supprimer les panneaux d'amiante situés entre l'isolation thermique et le bardage métallique, la difficulté de récupérer les bardages car ils sont rivetés ;

Considérant que les deux bâtiments possèdent une structure en béton ; que le rez-de-chaussée est entièrement revêtu de schiste foncé ; que les dalles sont en porte-à-faux et recouvertes d'un revêtement en cuivre ancré dans la structure en béton ; que les façades sont composées de cadres en cuivre avec verre fumé ;

Considérant que les bâtiments sont reliés en sous-sol par des parkings mais que chaque bâtiment dispose d'une rampe de parking distincte ;

Considérant que peu après l'achèvement des bâtiments (1981), les deux volumes ont été reliés en surface par une passerelle pour piétons au rez-de-chaussée, vraisemblablement selon la conception du même architecte et selon la même esthétique des deux immeubles de bureaux, c'est-à-dire en utilisant des éléments en cuivre et du verre fumé ;

Considérant que chaque bâtiment est structuré autour d'un bloc central avec escaliers, ascenseurs et installations sanitaires ; que les bureaux paysagers se retrouvent à chaque étage ; que le dernier niveau en retrait est le niveau technique ;

Considérant que dès le début de la conception des immeubles de bureaux, le respect du relief naturel du terrain et la préservation de la végétation existante ont été pris en compte ;

Qu'il y a deux niveaux de différences entre les deux immeubles dus à la pente de terrain ;

Considérant la valeur patrimoniale de cet ensemble ;

Considérant que l'ensemble a été très intelligemment conçu et combine une apparence esthétique avec une utilisation rationnelle de l'espace de bureau au moyen de bureaux paysagers qui ont connu leur essor dans les années 1970 ; que le choix des matériaux a également été bien pensé et choisi en fonction de l'environnement (naturel) du bâtiment ; en d'autres termes, les caractéristiques paysagères de la parcelle ont été conservées au maximum et se sont même traduites dans le choix des matériaux ; que l'implantation des deux volumes doit être considérée dans le contexte des immeubles de bureaux environnants, qui ont été construits en peu de temps, vers 1970 à 1980 ; qu'il est possible que les immeubles de bureaux adjacents aient été construits par le même architecte ;

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

- la demande porte sur une parcelle traversante donnant Avenue Adolphe Wansart, 12 et rue de Stalle 65, cadastrée n°23G3, d'une superficie de 5.877 m<sup>2</sup> et comptant actuellement 2 bâtiments de bureaux de gabarit R+6 ;
- elle vise la création de 90 logements,
- L'extension du volume pour la création des terrasses, pour briser la forme actuelle monotone,
- La création d'un jardin intérieur, commun pour les habitants entre les deux immeubles,
- L'aménagement de la zone de recul vis-à-vis de la rue Wansart,
- Le démontage des façades, le maintien de la totalité de la structure,
- La démolition du couloir entre les deux immeubles afin de les rendre indépendant,
- La suppression des parkings extérieurs,
- L'abattage de 6 arbres et la plantation de 9 arbres,

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

- Le programme : 37 appartements de 1 chambre, 37 appartements de 2 chambres, 16 appartements de 3 chambres,
- Un parking couvert de 69 emplacements et 154 vélos,
- La transformation des étages techniques en partie en résidentiel,
- Le gabarit est augmenté par la création des terrasses, de légère extension du bâti et l'ajout d'un penthouse,
- La transformation de la zone de recul côté Stalle par la suppression des parkings extérieur,

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

Considérant que le projet vise à reconvertir deux immeubles de bureaux en immeubles résidentiels, proposant au total 90 logements, avec interventions en façades (avec notamment la mise en place de volumes saillants) et dans les zones de jardin ;

Que la structure dalles-colonnes-poutres est indépendante des façades, ce qui facilite la reconversion des immeubles et la rénovation des façades ;

Considérant qu'actuellement, l'emprise bâtie des bâtiments et de leurs sous-sol recouvrent 35% de l'ensemble de la parcelle (soit 2.085 m<sup>2</sup>), surface à laquelle ajouter les surfaces de circulation et de stationnement extérieur (environ 1.400 m<sup>2</sup>), laissant ainsi 40% de la parcelle en zone plantée de pleine terre, soit près de 2.400 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit de conserver la structure des bâtiments ainsi que de leurs parkings souterrains, de remplacer les façades, mais propose d'ajouter des éléments et volumes en façade ainsi qu'en toiture avec le rehaussement d'un niveau du bâtiment « Stalle » ;

Que ces interventions portent atteinte aux qualités architecturale et d'implantation des immeubles qui ont été reconnues ;

Considérant que le projet propose de placer l'ensemble des places de parking en sous-sol afin de laisser les zones de retrait, de recul et de jardin à l'aménagement d'une zone d'agrément sillonnée d'un cheminement pouvant être emprunté par les véhicules de secours ;

Considérant que le bâtiment « Stalle » présente un gabarit surélevé d'un niveau, avec un total de 6 étages proposés au-dessus du rez-de-chaussée, de façon à proposer une toiture au même niveau que celle du bâtiment « Wansart » ; qu'il totalise 919 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et repose sur 2 niveaux souterrains, avec le niveau -1 au niveau du sol côté façade Sud ; qu'il accueille 50 logements (appartements 1, 2 ou 3 chambres et compte 37 places de parking (dont 2 réservées aux PMR) et 80 emplacements de vélos ;

Considérant que le niveau -2 est entièrement destiné aux stationnements, caves, locaux techniques tandis que le niveau -1 accueille, côté Sud, 4 appartements, tandis que le côté nord, enterré, accueille du stationnement et des caves ;

Considérant que côté ouest, au niveau -2, un garage à vélo offrant 72 places + 8 places cargo est implanté contre le bâtiment ;



Considérant que l'accès principal au bâtiment « Stalle » se fait au niveau de la rue de Stalle, soit le niveau -1 et donne sur un espace commun distribuant les boîtes aux lettres, le local poussettes, deux appartements 1 chambre et deux appartements 2 chambres, ainsi que la zone de circulation verticale (ascenseur et escalier) ;

Que chacun des 4 logements de ce niveau dispose d'un accès à une terrasse/balcon (dont celle du logement côté ouest qui est en porte-à-faux au-dessus de la rampe de garage) ;

Que l'appartement S-104 surplombe l'accès au parking et que l'appartement S 101 est mono-orienté, ce qui n'offre pas la qualité d'habitabilité souhaitée ;

Considérant qu'il est également possible d'accéder à la majorité des caves depuis cette entrée mais aussi de rejoindre le parking qui communique avec celui du bâtiment « Wansart » ; c'est d'ailleurs depuis cette avenue que se fait l'accès en voiture à ce parking ;

Considérant que les étages supérieurs (du rez au 4<sup>ème</sup> étage) sont systématiquement divisés en 8 logements par plateaux (4 logements 1 chambre, 3 logements 2 chambres et 1 logement 3 chambres) ; qu'ils ont tous accès à un balcon ou à une terrasse ;

Considérant que le 5<sup>ème</sup> étage occupe une surface moins importante, car il est implanté en retrait de 2 mètres ; qu'il comporte 4 logements, dont 2 proposant 3 chambres et disposant tous d'une terrasse ;

Considérant qu'un étage supplémentaire est proposé, présentant un retrait par rapport au 5<sup>ème</sup> étage ; qu'il comporte 2 logements de 2 et 3 chambres ; que la zone de retrait est aménagée en terrasse ou toiture verte ;

Que cet étage supplémentaire est en totale dérogation au permis de lotir ;

Considérant que le bâtiment « Wansart » comporte, lui, un niveau souterrain, un niveau partiellement enterré (rez) et 6 niveaux hors sol ; qu'il accueille en tout 40 logements dont 19 logements possèdent 2 chambres ; qu'il compte 32 places de stationnement souterrain au niveau -1 et 74 places vélos au rez-de-chaussée ;

Considérant que le niveau -1 accueille principalement le parking, ainsi que quelques caves et donne accès au parking sous le bâtiment « Stalle » ; que l'accès à ce parking se fait depuis l'avenue Wansart via une rampe longeant le bâtiment à l'est et qui permet de descendre depuis le niveau de la rue au niveau -1 ;

Considérant que le rez-de-chaussée n'est pas à niveau avec l'avenue Wansart et que son accès est possible soit via la rampe carrossable soit depuis le 1<sup>er</sup> étage en descendant d'un niveau ; que les 3 logements proposés donnent directement sur la zone de jardin au-dessus de la dalle de parking reliant les 2 bâtiments ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment « Wansart » représente la zone d'accès principale au bâtiment ; Qu'il est situé au niveau de l'avenue Wansart (bien que quelques marches doivent être franchies entre la porte d'entrée et l'espace de distribution) et propose les boîtes aux lettres, le local poussettes et donne accès à 6 logements de 1 à 3 chambres, disposant tous d'un espace extérieur ;

Considérant que les étages supérieurs (du 2<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup>) sont aménagés de la même façon avec néanmoins la création d'un 7<sup>ème</sup> logement sur chaque niveau ;

Considérant que le 6<sup>ème</sup> étage présente un retrait de 2 mètres par rapport aux façades des étages inférieurs, permettant de dégager des zones aménagées en toitures vertes ainsi que 3 terrasses dédiées aux trois logements proposés ;

Considérant que sur l'ensemble du site, la répartition des logements se présente comme suit :

- 34 appartements 1 chambre ;
- 38 logements 2 chambres ;
- 18 logements 3 chambres ;
- 69 places de parking ;
- 154 emplacements vélo ;

Considérant qu'en matière d'espaces extérieurs, le projet comprend l'aménagement d'une zone de jardin autour des bâtiments, présentant un sentier accessible aux véhicules de secours, serpentant entre la façade Est du bâtiment « Stalle » puis entre les deux bâtiments avant de remonter le long de la façade ouest du bâtiment « Wansart » ; que cette zone verdurisée présente un dénivelé de 5 mètres entre le point bas côté rue de Stalle et le point haut côté Wansart ; que cet espace sera aménagé dans l'esprit d'un jardin commun, pouvant être librement emprunté par les habitants (le site étant fermé au niveau de ses limites parcellaires ; que des plantations seront proposées de part et d'autre de la bande de 4 mètres ;

**Considérant que les travaux envisagés visent plus particulièrement :**

- o La structure du bâtiment (colonnes-poutres) est maintenue ainsi que les dalles, les circulations verticales sont maintenues en place,

- Les colonnes étant situées à 50 cm des façades, cette structure permet de dégager les façades entre les colonnes,
- Les extensions locales imposent l'extension des dalles, ce qui suppose des travaux de reprises des dalles ;
- les façades sont remplacées en vue d'avoir une meilleure performance et avec une nouvelle répartition des baies, ou de nouvelles baies au rez,
- Le cloisonnement intérieur est modifié,
- Les extensions des terrasses sont dans un langage différent, des volumes plus légers dont la structure est en acier, mais augmente l'emprise du bâtiment sur la parcelle de 410 m<sup>2</sup>,
- Par rapport au permis de lotir, le projet porte atteinte à la zone de 10 mètres latérale, à la zone de recul avant et la zone verte de droite par la création des volumes de terrasses,
- L'espace vert est légèrement réduit, les revêtements de sol extérieurs sont réduits par la suppression du parking extérieur,
- Les superficies existantes sont augmentées de près de 2967 m<sup>3</sup>,
- Le bâtiment situé plus proche de la rue de Stalle est augmenté d'un second étage en recul,

#### **Qu'en terme de mobilité :**

- En terme de stationnement, la demande déroge au RRU en ce qu'il ne prévoit pas 1 emplacement minimum par logement, or le projet est argumenté comme étant de luxe,
- Un volume en sous-sol à gauche du parking bas (rue de Stalle) est ajouté pour le parking à vélos pour 72 places et 8 vélos cargo et un local HT,

#### **Qu'en terme d'aménagement des abords :**

- Un grand arbre est abattu dans la zone latérale droite, motivé par la création du chemin emprunté au besoin par les services d'urgence,

Vu les explications données en séance, les 2 principaux arbres à abattre pourraient être maintenus si le chemin d'accès est légèrement modifié ;

Que cependant le cheminement doit être réalisé sous la couronne des arbres (gazon renforcé), ce qui suppose un décaissement ;

Que dès lors le maintien des arbres est peu probable;

#### **Qu'en terme de gestion des eaux pluviales :**

- Il n'est pas prévu de citerne d'eau de pluie, ce qui déroge au Règlement communal d'urbanisme, Considérant que le projet respecte les prescriptions du PRAS d'application en zone administrative qui est dédiée aux bureaux ainsi qu'aux logements ;

Considérant qu'en matière d'implantation, le projet conserve les deux bâtiments existants tout en leur adjoignant des excroissances (local vélos, balcons, terrasses,...) ;

Considérant que les deux volumes existants présentent des qualités patrimoniales indéniables qu'il convient de préserver ;

Considérant que les excroissances prévues tout autour des bâtiments se doivent de laisser la possibilité d'une lecture claire des volumes en présence ;

Considérant que le fait d'augmenter la surface des plateaux par l'ajout de pièces de vie et donc de volumes fermés ne permet plus cette lecture claire des volumes existants ;

Considérant qu'il est envisageable de prévoir des structures rapportées sur les volumes existants, mais uniquement des structures légères de balcons ;

Considérant qu'en matière de programme, le projet propose un grand nombre de logements qui bénéficient tous d'espaces extérieurs mais pas tous des mêmes qualités d'habitabilité ;

Considérant que les surfaces des plateaux existants sont déjà particulièrement généreuses et qu'il n'est donc pas opportun d'augmenter encore les surfaces dédiées aux pièces de vie ;

Considérant dès lors que les volumes additionnels évoqués plus haut devraient rester des structures légères et donc ne pas proposer de pièces de vie supplémentaires ;

Considérant qu'en limitant le projet à l'aménagement des plateaux existants avec juste des excroissances pour des balcons, le projet pourrait bénéficier de moins de logements mais de meilleure qualité tout en préservant les qualités patrimoniales de l'ensemble ;

Considérant en effet que tous les logements 1 chambre sont mono-orientés, ce qui n'est pas souhaitable ;

Considérant que le projet doit être revu à la baisse en terme de densité, afin d'une part de proposer des logements de meilleure qualité, de limiter la dérogation au nombre de places de parcage proposé par logement, de limiter d'autant le trafic dans le quartier, mais aussi de conserver une lecture claire des volumes existants ;

Considérant que l'appartement S104, donne directement sur la rampe de parking et que l'appartement S 101 est mono-orienté et proche du talus ce qui en limite les vues vers l'extérieur; que ces nuisances sont inacceptables ; qu'il convient donc de ne pas implanter de logement à cet endroit ;

Que le parking pourrait dès lors être étendu pour respecter davantage le ratio de parking ;

Considérant que le projet propose la création d'un étage supplémentaire en retrait côté rue de Stalle ;

Que cet étage supplémentaire en retrait modifie substantiellement les proportions du volume existant ce qui n'est pas souhaitable et déroge au permis de lotir ;

Considérant qu'en matière d'enveloppe, le projet propose une refonte complète des façades, en ce que le bardage métallique existant n'est pas conservé, ni les baies, ni les vitrages fumés ;

Que ces éléments participent à la valeur patrimoniale de ces bâtiments ;

Que si la récupération du bardage existant n'est pas possible, il y a lieu de proposer un bardage métallique de teinte similaire et de conserver la division des châssis;

Considérant cependant que l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité pour chacun des logements est essentiel, il est acceptable d'adjoindre des volumes annexes de terrasses, ponctuellement sur les façades, dans un langage architectural contemporain ;

Considérant qu'en matière d'aménagement des abords, le projet propose de supprimer tous les emplacements de parking situés à l'air libre afin de libérer le plus d'espace possible à la création d'un jardin collectif ;

Que cependant le projet ne propose aucun emplacement pour les visiteurs ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un cheminement accessible aux véhicules de secours serpentant sur toute la parcelle ;

Considérant que ce cheminement devrait être repensé afin de ne pas engendrer d'abattage d'arbres et proposer des matériaux semi-perméables, afin de limiter l'imperméabilisation du site et sans intervenir sous la couronne des arbres ;

**Considérant que la demande déroge au Titre VI du RRU en terme de nombre d'emplacements de parking ;**

Considérant qu'en matière de mobilité, la création de 90 logements sur cette parcelle engendrera inévitablement une augmentation du trafic dans le quartier, déjà saturé par les voitures ;

Considérant qu'au sein-même du projet, les deux accès pour les voitures sont conservés : l'un côté rue de Stalle, l'autre côté avenue Wansart ;

Considérant que le maintien d'un accès carrossable côté avenue Wansart risque d'engendrer une augmentation du trafic dans ce quartier résidentiel ; étant donné la nouvelle affectation en logements ;

Considérant cependant qu'il est préférable de limiter au maximum l'emprise de la voiture au sein de la parcelle et qu'il est donc préférable de conserver des accès aux parkings souterrains les plus directs possibles ;

Considérant que les parkings à étage proposés ne sont pas optimaux notamment pour les vélos électriques ; qu'il y a lieu de proposer des aménagements pour vélos optimaux (2m<sup>2</sup> / emplacement) ;

Considérant que les emplacements extérieurs pour les éventuelles visiteurs sont supprimés au profit d'un aménagement de la zone de recul,

Considérant que le nombre d'emplacements couverts est réduit par l'aménagement de 4 appartements au niveau -1 du bâtiment Stalle et 3 appartements du bâtiment Wansart pour les parties hors sol de ces niveaux,

Que 2 appartements du niveau -1 du bâtiment Stalle sont de moindre qualité d'habitabilité et qu'il y a lieu d'augmenter le nombre d'emplacements de parking ;

Que la demande argumente le nombre d'emplacements en fonction d'un projet de modification du RRU, pour lequel il faudrait 79 emplacements, ce minimum n'est pas respecté,

Que le projet contredit le plan de stationnement régional qui vise à stationner les véhicules sur les parcelles afin de réduire le stationnement en voirie,

Qu'à Uccle, 40 % des ménages n'ont pas de voiture, la desserte en transports en commun est bonne, mais le projet ne prévoit aucun emplacement pour visiteurs,

Que le parking est divisé en deux, un accès est prévu du côté de la rue Wansart,

Que le nombre d'emplacements n'est pas conforme au permis de lotir qui prescrit 1 emplacement de parking par 100 m<sup>2</sup> de logement (9029,9 m<sup>2</sup>),

**Considérant que la demande déroge au règlement communal sur la gestion des eaux de pluie ;**

- Le projet prévoit un bassin d'orage de 80 m<sup>3</sup>, ne prévoit pas d'infiltration vu la situation de fond de vallée,

- Une citerne d'eau de pluie serait utile au minimum pour le nettoyage des communs et l'arrosage des espaces extérieurs (+/- 3000 m<sup>2</sup>). Afin d'éviter le gaspillage de l'eau de ville il y a lieu de prévoir une citerne d'eau de pluie d'au moins 20 m<sup>3</sup> à raccorder à l'arrosage des jardins et au nettoyage des communs,
- Le trop plein du bassin d'orage pourrait être relié à l'Ukkelbeek,

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

Considérant que le projet déroge au Titre VIII du RRU, art.6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

Considérant que le site est très facilement accessible en transport en commun (tram et bus) ;

Considérant que le projet a pris le parti de libérer les espaces extérieurs des places de parking existantes au profit d'un aménagement paysager ;

Considérant que le ratio proposé de 0,78 peut être augmenté suite aux modifications à apporter au projet, qu'il y a lieu de prévoir un système de véhicules partagés pour pallier au manque de places ;

Considérant que le projet est amené à réduire le nombre de logements au sein des deux bâtiments ; que cette modification diminuera d'autant la dérogation sollicitée ;

Considérant que le projet déroge à plusieurs points du permis de lotir ;

Considérant qu'il déroge, premièrement, à la notion de P/S en ce que le P/S proposé est de 1,229 au lieu de 1,2 ;

Que cette dérogation est minime, mais qu'elle n'aura plus lieu d'être après les modifications demandées au projet ;

Considérant que le projet déroge, deuxièmement, au nombre d'étages en ce que le projet propose un étage supplémentaire sur le bâtiment « Stalle » ;

Que la nécessité de conserver les proportions du bâtiment existant, cette dérogation n'est pas acceptable ; il y a donc lieu de renoncer à cet étage supplémentaire ;

Considérant que le projet déroge, troisièmement, à l'implantation en ce que les bâtiments existants dépassent en zone verte et que le projet ajoute des extensions en zone verte ;

Que le projet déroge également à la zone de recul ; que cette situation date également de la construction du bâtiment « Stalle » mais qu'elle est aggravée par la présence des terrasses, ce qui peut se concevoir ;

Que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le projet déroge également à la distance de 10 mètres non constructibles par rapport aux voisins, en ce que cette zone sera légèrement dépassée par l'ajout de terrasses ; que cette distance garantie par le permis de lotir avec les limites mitoyennes permet de préserver la notion d'intimité nécessaire aux voisins et que la préservation de cette zone tampon limite considérablement les potentielles nuisances liées à la présence de terrasses ; qu'il convient de retravailler les terrasses pour qu'elles ne dépassent plus dans cette zone ; que dès lors cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet déroge au Titre I du RRU, art.13 : Maintien d'une surface perméable en ce que les surfaces imperméables représentent plus de 50% de la parcelle ;

Considérant cependant que le travail de suppression des voitures au sein de la parcelle est à saluer ;

Considérant qu'il est possible d'améliorer encore la perméabilisation du site en proposant des revêtements de voirie carrossable perméables ou semi-perméables ;

**Considérant l'avis du SIAMU défavorable comportant 27 conditions :**

Considérant que chaque occupant des immeubles doit disposer de 2 voies d'évacuation, la première étant la cage d'escalier de l'immeuble :

- Les terrasses des appartements « W.X.03 » (sur la façade Est) ne sont pas accessibles aux auto-échelles du Service d'Incendie, les occupants de ces appartements doivent donc avoir un accès garanti aux terrasses des appartements W.X.02 (au coin Nord-Est du bâtiment) ;
- Les terrasses des appartements S.X.07 (entièreté du niveau R+6) ne sont pas accessibles aux auto-échelles du Service d'Incendie (façade non longée par le chemin pompier ni par une voirie publique) ; il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que les plans fournis au SIAMU ne permettent pas de vérifier le respect des dimensions nécessaires aux rayons de braquage du chemin pompier ;

Considérant que le SIAMU remet un avis défavorable à cause notamment du fait que certains appartements du bâtiment Stalle ne disposent visiblement pas de 2 voies d'évacuation ; étant donné la présence d'une seule cage d'escalier intérieure pour chaque bâtiment, il y a lieu de détailler, pour chaque unité de logement la 2<sup>ème</sup> voie d'évacuation ;

**Considérant que le projet est soumis à des charges d'urbanisme ;**

Considérant que la commune d'Uccle propose les charges suivantes : charge monétaire en vue de la rénovation du parc Raspail situé à +/- 200 mètres du site;

**Considérant l'avis défavorable du Service Environnement de la commune d'Uccle ;**

Etant donné que l'avis du SIAMU est défavorable pour le projet de permis d'urbanisme,

Si le SIAMU donne un prochain avis favorable, l'avis pourra être reconsidéré et devenir un :

**AVIS FAVORABLE**

À condition de :

- *Tester les capacités d'infiltration du sol afin de déterminer les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales adéquat (infiltrations, évapotranspiration, temporisation en surface, voiries semi-perméables et/ou stockantes...).*
- *Privilégier la mise en place d'une citerne de récupération des EP avec réutilisation maximale (raccord sanitaire, robinets extérieurs communs, ...)*
- *Viser le zéro rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage,*
- *Fournir une note stratégique et technique sur la gestion des eaux pluviales du projet,*
- *Prévoir des aménagements vélos conformes aux directives de Bruxelles Environnement (un emplacement/2m<sup>2</sup>),*

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

- Diminuer le nombre de logements en limitant drastiquement le nombre de logements mono-orientés et en supprimant les pièces de vie « débordant » des volumes des deux bâtiments existants ;
- Supprimer le logement S104 et S101 au profit de parking;
- Renoncer à l'étage supplémentaire sur le bâtiment « Stalle » ;
- Respecter les reculs latéraux de 10 mètres ;
- Maintenir le bardage cuivré ou proposer un bardage métallique de couleur similaire, conserver les divisions des châssis;
- Proposer des aménagements pour vélos optimaux (2m<sup>2</sup> / emplacement) ;
- Prévoir un système de véhicules partagés pour pallier au manque de places de parking ;
- Identifier les locaux poubelles ;
- Fournir un plan paysager détaillé prenant en compte la nécessité de limiter l'abattage des arbres et de retravailler le cheminement « pompiers » en prévoyant des essences indigènes;
- Se conformer au rapport du SIAMU et fournir notamment un plan détaillé des voies d'évacuation ;
- Se conformer à l'avis AccessAndGo relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- Prévoir deux citerne d'eau de pluie d'au moins 20 m<sup>3</sup> chacune à raccorder à l'arrosage des jardins (robinets à prévoir en différents endroits) et au nettoyage des communs,
- Tester les capacités d'infiltration du sol afin de déterminer les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales adéquat (infiltrations, évapotranspiration, temporisation en surface, voiries semi-perméables et/ou stockantes...),
- Viser le zéro rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage,
- Fournir une note stratégique et technique sur la gestion des eaux pluviales du projet,
- prévoir des emplacements pour visiteurs,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de modifier l'objet de la demande en ce que le programme et l'esthétique des immeubles doivent être modifiés;
- de ne pas être accessoires en ce que les volumes existant doivent être mieux respectés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le second étage en penthouse doit être supprimé;

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 de la commission de concertation ;

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 Fonctionnaire délégué qui les imposent;

- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/10/2020**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-45260-2020 - Enquête n° 248/20**  
**Demandeur : Monsieur Léni Pou**  
**Situation : Rue du Bourdon 115**  
**Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45260-2020 introduite, en date du 02/04/2020, par Monsieur Léni Pou ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis Rue du Bourdon 115 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 §1 2° a) qui prescrit "la profondeur", 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° qui prescrit « la toiture », en ce que le projet prévoit une extension annexe au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4 et dont la hauteur de la toiture dépasse celle de la construction voisine la plus basse.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09 au 05/10/2020 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 :**

02/04/2020 : dépôt de la demande;

25/05/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/07/2020 : réception des compléments;

11/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se compose d'une mixité de fonctions (équipements d'intérêt collectifs, logements, commerce, bureaux) et de différents types de tissu urbain (en ordre ouvert et fermé). Il est également marqué par la présence d'une voie de chemin de fer, du crématorium et cimetière de Saint-Gilles et de différents complexes sportifs ;
- Dans ce quartier, la rue est à la fois délimitée par un front bâti continu et un front implanté de manière ouverte et irrégulière ;
- La parcelle concernée par la demande dispose de grande profondeur à la manière des parcelles qui la jouxtent.
- La construction sur laquelle porte la demande se caractérise comme une maison unifamiliale de gabarit R+1+T. Elle se caractérise par un revêtement en brique rouge et une toiture en tuile rouge. Cette dernière accueille une lucarne en façade arrière ainsi qu'un velux. L'arrière de l'habitation se compose d'un auvent couvrant une terrasse. Une partie de la terrasse est délimitée par un muret en brique rouge ;

- La maison de droite possède un gabarit plus élevé de R+2+T. Elle présente une typologie similaire à la construction concernée par la demande. Son revêtement est en brique de teinte rouge plus foncé sur les étages et un revêtement en pierre gris au niveau du rez-de-chaussée. L'arrière de cette construction accueille une extension qui s'étend sur 2 niveaux, une rehausse du mur mitoyen a donc été construite;
- La maison de gauche présente des caractéristiques typologiques similaires à la construction concernée par la demande dans la mesure où la typologie de façade est identique sauf en ce qui concerne sa couleur (gris clair) et le gabarit est identique ;
- La parcelle concernée par la demande se compose d'un jardin aux dimensions généreuses et assez profond similaire aux deux parcelles mitoyennes voisines ;
- La rue du Bourdon présente une pente descendante vers son croisement avec la chaussée d'Alseberg;

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

- Une extension de l'habitation s'étendant sur l'ensemble des étages hors-sol. La façade arrière existante est transformée en façade intérieure par le biais de la mise en place d'une structure légère en bois composé de pare-soleil mais ne s'étendant pas sur toute la largeur de la façade. La façade intérieure accueille de grandes baies vitrées ;
- L'extension au niveau du rez-de-chaussée se situe légèrement plus haut que le niveau de jardin de sorte que 3 marches sont aménagées afin d'accéder au jardin ;
- L'aménagement intérieur des différents étages hors-sol est modifié en vue d'y accueillir 3 chambres, un espace vélos et un vestiaire ;
- Des dalles vitrées sont prévues au niveau du plancher de l'extension au 1<sup>er</sup> étage ;
- La toiture du projet accueille 5 fenêtres de toit de dimensions différentes mais dont les dimensions sont progressivement plus grandes les unes que les autres ;
- La suppression de la lucarne et du velux existants ;
- Installation de deux velux au niveau du pan de toiture en façade avant.

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

- Le programme du projet consiste en l'augmentation du confort des pièces de vie existantes par le biais de l'augmentation des surfaces des chambres existantes, l'aménagement d'un espace vélo et d'un vestiaire ;
- Le gabarit du projet reste inchangé au niveau si ce n'est au niveau de l'extension arrière, en ce compris la structure légère, dans la mesure où le versant arrière de la toiture est prolongé au-dessus de l'extension qui s'étend sur l'ensemble des étages de l'habitation.
- La mise en place de pare-soleil au niveau de la structure légère permet de créer des baies vitrées bien plus grande, ouvrant de manière significative l'arrière façade sur le jardin. Ceci permet également d'augmenter l'apport de lumière naturelle au sein des espaces de vie.

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

- L'augmentation de la superficie espaces de vie de l'habitation permet d'augmenter le confort de cette habitation. De plus son réaménagement permet d'augmenter la qualité de cette maison dont certains espaces sont perdus ou ne répondant pas au bon aménagement des lieux (une chambre trop petite). La mise en place d'une structure légère dont la fonction principale permet de protéger les espaces de vie de la surchauffe dû à son orientation sud-ouest permet à la fois de créer un espace entre-deux extérieur-intérieur offrant la possibilité de profiter d'un espace extérieur donnant sur le jardin et à l'abri des conditions météo. De plus cette structure légère permet de donner une identité à cette habitation tout en conservant les caractéristiques urbanistiques à front de rue. L'intérieur d'îlot de ce tissu urbain étant aéré et généreux, la mise en place de cette structure permet également de gérer les éventuelles vis-à-vis donnant sur ces nouvelles baies vitrées.

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

- en matière de programme :
  - le projet améliore le confort de cette habitation tout en préservant la fonction résidentielle de cette construction. ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'augmentation en profondeur de l'habitation sur l'ensembles des étages hors-sol permet d'augmenter le confort de cette construction et d'offrir des espaces de vie répondant au bon aménagement des lieux et aux normes d'habitabilité. L'augmentation de la surface de plancher sur les différents niveaux s'inscrit dans l'emprise des murets existants. Cette nouvelle structure prévue en bois permet un meilleur raccord avec la zone de jardin. De plus, le prolongement de



la toiture existante en tuile plate permet à cette structure d'être complètement intégré dans le volume de l'habitation;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Aucun aménagement vert ou des abords n'est prévu. L'emprise de l'extension s'étendant uniquement sur les espaces déjà minéralisés n'aura pas d'impact sur les dimensions du jardin.
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - une nouvelle citerne d'eau de pluie est prévu dans le sol du jardin au-delà de l'extension du projet. Cette citerne a une capacité de 10 000 L ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - L'extension prévue par le projet dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde. Une première partie d'extension s'appuie sur l'emprise des murets existants au niveau de la terrasse. Cette première extension accueillant de grande baies vitrées engendre une rehausse limitée au niveau du voisin de droite dans la mesure où il existe déjà une rehausse sur 2 niveaux, le projet prévoyant une rehausse sur un 3<sup>ème</sup> niveau. Cette structure légère prévu en bois et ajouré permet d'en limiter son impact car plus intégrer dans le volume de l'habitation et dans le jardin.

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  
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 28/10/2020**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-45481-2020 (Article 177) - Enquête n° 250/20**

**Demandeur : Administration Communale d'Uccle**

**Situation : Rue Emile Lecomte 43**

**Objet : Etendre la crèche du chat par la construction d'un étage supplémentaire, d'un niveau technique et rénover la partie existante - créer 18 places d'accueil supplémentaires**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45481-2020 introduite, en date du 28/04/2020, par l'Administration Communale d'Uccle ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Etendre la crèche du chat par la construction d'un étage supplémentaire, d'un niveau technique et rénover la partie existante - créer 18 places d'accueil supplémentaires sur le bien sis Rue Emile Lecomte 43 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

- Prescription particulière 2.5.2 : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain en zone d'habitation ;

Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Titre I du RRU :

- Article 3 : Implantation d'une construction mitoyenne ;
- Article 6 : Toiture (hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/09/2020 au 12/10/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Considérant la teneur de la réclamation émise à savoir un problème de vues directes depuis les terrasses du 2ème étage sur la propriété voisine ainsi que des propositions de solutions à ce problème ;*

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis SIAMU défavorable du 29/09/2020 (réf : CP.1981.1126/10/GE/dd) ;

Vu l'avis de l'AccessAndGo favorable conditionnel du 26/09/2020 ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Considérant que la demande porte sur une parcelle cadastrée Section B n°221M3 située rue Emile Lecomte 43 à Uccle ;
- Considérant que le bâtiment existant s'implante dans un îlot urbain bordé par la rue des Cottages, l'avenue Messidor, la rue Emile Lecomte et la rue de Boetendael ;
- Considérant qu'il s'agit d'un quartier essentiellement résidentiel ; que le type d'habitat observé majoritairement est la maison unifamiliale de maximum 3 niveaux ; que certains immeubles à proximité de la crèche peuvent cependant être qualifiés d'immeubles collectifs en ce qu'ils regroupent plusieurs appartements et dépassent les trois niveaux ;
- Considérant que l'un de ces bâtiments est directement mitoyen à la crèche ; qu'il comporte 5 niveaux et présente un grand mur mitoyen aveugle plutôt écrasant pour les bâtiments voisins ;
- Considérant que le quartier comporte également quelques commerces en rez-de-chaussée ainsi que l'école communale Messidor ;
- Considérant également qu'un espace vert accueillant une aire de jeux traverse l'îlot auquel appartient la crèche ;

- Considérant que la crèche du Chat date de 1992 et qu'elle avait initialement été conçue pour 24 enfants, soit 2 sections ;
- Considérant que le bâtiment existant se développe sur 2 niveaux ; que le niveau 0.00 accueille la section des grands, la partie administrative, la cuisine, les locaux de détente et les sanitaires pour le personnel ; que le niveau +1 accueille la section des petits, la buanderie et des locaux sanitaires pour le personnel ; que le niveau sous toiture n'est pas accessible ;
- Considérant que les locaux du niveau 0.00 sont en contact direct avec une terrasse en dalle béton puis un jardin aménagé en paliers, permettant de connecter le site avec la rue Boetendael ; qu'une terrasse au 1er étage relie la section des petits au jardin par une passerelle située le long du mitoyen nord ;
- Considérant qu'en matière d'implantation, le niveau 0.00 suit l'alignement de la rue Emile Lecomte sur sa partie Sud jusqu'à environ la moitié de la parcelle ; qu'il se raccorde ensuite au bâtiment voisin ;
- Considérant que cette implantation crée une rupture dans l'alignement du bâti et met ainsi le bâtiment en évidence ;
- Considérant que l'étage existant peut s'apparenter à une boîte posée sur un socle (niveau 0.00) avec un retrait entre les deux volumes côté rue, accentuant encore la singularité du bâtiment, ainsi qu'un retrait vis-à-vis de la limite mitoyenne sud afin de ne pas imposer un mur aveugle aux terrasses des bâtiments voisins ;
- Considérant qu'en matière de matériaux, les façades existantes sont en brique rouge foncé avec des joints gris ; qu'un soubassement en pierre bleue est présent sur toute la façade à rue ; que les seuils et certains encadrements de fenêtres sont également en pierre bleue ; que les châssis sont en aluminium vert avec vitrages clairs pour la majorité ; que la toiture est réalisée en ardoises foncées ;
- Considérant que la crèche, dans son état actuel, est obsolète et manque de places d'accueil ;
- Considérant qu'actuellement, la crèche n'est divisée qu'en deux sections et qu'afin de fournir un meilleur accueil des enfants, la direction souhaite pouvoir créer trois sections, comme c'est le cas dans les autres crèches communales ;

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

- Considérant qu'après transformation et extension de la crèche, celle-ci pourra accueillir un total de 42 enfants, dans trois sections distinctes (les petits, les moyens et les grands) ;
- Considérant qu'il a été choisi d'étendre la crèche en hauteur plutôt qu'en profondeur, par l'ajout d'un étage et d'un étage technique sous combles ;
- Considérant que ce choix permet de préserver l'intérieur d'îlot et de redonner de la hauteur à ce bâtiment relativement bas aujourd'hui et oppressé par ses voisins plus imposants ;
- Considérant que le choix de la toiture en pente résulte de l'analyse des typologies du quartier et de la volonté de rapprocher la crèche du gabarit d'une maison plutôt que d'un immeuble à appartements, ceci afin de rester à taille humaine et de symboliser une seconde maison pour les enfants ;
- Considérant que le projet côté rue reprend l'alignement du niveau 0.00 pour monter le volume ; que cette solution permet de respecter l'alignement entre tous les niveaux que l'on retrouve tout au long de la rue et permet de répondre au paragraphe 1 de l'article 3 du Titre I du RRU en matière d'implantation ;
- Considérant qu'au niveau de la façade arrière, le volume du 1er niveau a été prolongé afin de ne pas supprimer la terrasse arrière existante ;
- Considérant que le vide existant côté Sud a été respecté afin de conserver une distance de plus de 3 mètres entre la crèche et les terrasses voisines ;
- Considérant qu'en terme d'organisation interne, le fonctionnement de la crèche a été repensé afin de permettre une orientation et une circulation plus aisée pour les parents ; que l'idée est de faire fonctionner toutes les sections sur un même principe d'organisation afin de donner des points de repère aux enfants ;
- Considérant que le diagramme des flux modifié permet de faire évoluer les espaces depuis la rue vers l'intérieur d'îlot, du public (côté rue) à la zone plus intime (côté intérieur d'îlot) ; que ce système permet de limiter l'intrusion des parents dans les sections et de créer une barrière protectrice par rapport aux bruits de la rue pour les sections ;
- Considérant que chaque niveau est dévolu à une section (les petits tout en haut, les moyens au milieu et les grands en bas) ; que chaque section dispose d'un espace extérieur (terrasses aux étages, jardin au rez) ; que plus l'enfant grandit, plus il a accès à des espaces extérieurs de grandes dimensions et plus il se rapproche de la sortie de la crèche ;

- Considérant que les espaces d'accueil des enfants sont les espaces principaux de chaque niveau ; que les espaces de service gravitent autour des espaces dédiés aux enfants comme la partie administrative, la cuisine, la buanderie, les espaces dédiés au personnel (réunion, détente, vestiaires, sanitaires) et les locaux techniques ; que l'implantation de ces espaces a été choisie afin de servir au mieux les espaces de vie et de rendre ainsi le travail des puéricultrices et du personnel le plus aisé possible ;
- Considérant qu'au niveau des matériaux, le choix s'est porté sur le même matériau que l'existant pour réaliser l'extension, à savoir la brique de terre cuite avec un appareillage différent entre l'extension et la partie existante afin de garder une trace de l'évolution du bâtiment ; que la toiture sera réalisée en tuile de couleur similaire à la brique de l'extension afin d'accentuer l'idée de volume unique ;
- Considérant qu'en matière de structure, l'extension sera réalisée en ossature bois pour des raisons de légèreté, de rapidité de mise en œuvre et de durabilité ;
- Considérant que l'accent est ainsi mis sur la limitation de l'impact du chantier tant pour la vie de la crèche que pour le bien-être des riverains ;
- Considérant que la gestion durable a été prise en compte, tant au niveau de l'énergie (chauffage gaz avec 2 chaudières en cascade) que de la gestion des eaux de pluie (amélioration de la situation existante par la mise en place d'une citerne d'eau de pluie avec réutilisation des eaux au sein de la crèche et d'une toiture verte sur la partie gauche), la ventilation (groupe double flux), la mise aux normes du système électrique de la partie existante ou l'isolation du bâtiment dans le respect de la réglementation PEB ;
- Considérant qu'en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, un ascenseur donne accès à tous les niveaux accessibles au public ;
- Considérant qu'en matière d'ensoleillement, la volumétrie du projet a été étudiée pour limiter l'impact de l'ombre portée sur les bâtiments voisins ; que le choix de la toiture à deux versants permet le matin de laisser le soleil entrer encore en intérieur d'îlot et, le soir, donne à la rue et aux appartements situés en face de la crèche, un maximum de luminosité ; que le maintien du retrait du côté du voisin Sud laisse la possibilité aux terrasses de ces logements d'avoir de la lumière en fin de journée ;

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

- Considérant que le projet déroge à 2 points du Titre I du RRU ;
- Considérant que premièrement, le projet déroge à l'article 3 paragraphe 2 en ce que le volume n'est pas implanté sur ou contre la limite mitoyenne gauche ; que ce choix a été fait afin de respecter la volumétrie existante dans l'idée de ne pas écraser les terrasses des constructions voisines afin de leur laisser un maximum de luminosité ;
- Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- Considérant que deuxièmement, le projet déroge à l'article 6, paragraphe 2 en ce que la toiture dépasse de plus de 3 mètres la toiture de l'annexe du bâtiment voisin Sud ;
- Considérant que ce volume peut être considéré comme anormalement bas par rapport aux autres bâtiments alentour (volume rez-de-chaussée alors que la majeure partie des bâtiments de la rue sont des R+2) ; que le bâtiment principal auquel se raccorde cette annexe est une construction R+1+T, ce qui permet une continuité harmonieuse du volume bâti de cette rue en pente ; que la conservation du vide de plus de 3 mètres entre le mitoyen et le volume supérieur de la crèche participe à la volonté de ne pas écraser les terrasses voisines ; que le volume s'intègre de façon continue par rapport aux bâtiments voisins et reste moins haut que les constructions voisines, tout en créant une respiration bienvenue dans la rue ;
- Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;
- Considérant que lors de l'enquête publique, une réclamation a été formulée par la voisine de gauche qui pressent un problème lié aux vues directes possibles depuis la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ;
- Considérant que cette réclamante propose la mise en place d'un claustra ou la prolongation du mur pignon afin d'éviter toute vue sur sa propriété ;
- Considérant que cette terrasse est placée à plus de 3 mètres de la limite de propriété ; qu'elle est donc conforme au code civil ; que son utilisation sera fortement limitée puisqu'elle sera destinée aux bébés présents dans la section du 2<sup>ème</sup> étage et uniquement la journée en semaine ; que cette terrasse sera nécessaire à l'évacuation des utilisateurs en cas d'incendie (voir paragraphe sur le SIAMU plus bas) ; que la fermeture latérale de cette terrasse risque d'engendrer un ombrage plus important de la terrasse de la maison voisine ;

- Considérant que les nuisances provoquées par la mise en place d'une paroi latérale à cette terrasse risquent d'être plus importantes que ce qui est proposé ; que la nécessité d'un chemin d'évacuation depuis cette terrasse prévaut sur d'éventuelles nuisances liées à la vue ; que l'utilisation de cette terrasse, uniquement en journée et jamais le soir ou le WE, sera occasionnelle ;
- Considérant donc que les nuisances liées à la vue pressenties par la voisine de gauche seront de minime importance et ne justifient pas la mise en place de parois supplémentaires ;
- Considérant qu'en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, l'avis d'AccessAndGo a été sollicité ; que suite à l'analyse des plans, le projet se révèle être partiellement conforme aux exigences du RRU, en ce que la porte de la toilette PMR doit être élargie de façon à garantir un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm ;
- Considérant qu'en matière de prévention incendie, le SIAMU a remis un avis défavorable à cause de l'absence d'une sortie de secours pour le deuxième étage ou un endroit de refuge adéquat à cet étage ;
- Considérant en effet qu'une sortie de secours doit être prévue pour le 2<sup>ème</sup> étage ou un balcon à ciel ouvert suffisamment grand accessible par l'auto-échelle du Service Incendie ; que les deux zones d'attente ne sont pas accessibles aux échelles du SIAMU ; que, par contre, la toiture plate de l'annexe latérale, côté Sud d'une superficie de +/- 38 m<sup>2</sup> pourrait éventuellement solutionner le problème ; qu'un escalier extérieur reliant une de ces zones d'attente au jardin pourrait également convenir, sachant que l'utilisation d'échelle n'est pas une solution acceptable pour le SIAMU ;
- Considérant que l'avis SIAMU comporte en tout 13 conditions dont il y a lieu de tenir compte ; que les plans doivent être modifiés en conséquence ;
- Considérant que le projet renforce la présence de l'équipement public, complémentaire à la fonction de logement ainsi qu'à la mixité du quartier ;
- Considérant que le projet s'intègre dans son environnement, reste sobre dans sa volumétrie et ses matériaux, que son emprise au sol reste inchangée, ce qui permet de conserver les qualités de l'intérieur de l'îlot ainsi que son taux de perméabilisation ;
- Considérant que le programme, élaboré en concertation avec les utilisateurs, l'ONE et les pouvoirs subsidiaires, répond aux besoins et aux exigences d'accueil d'une crèche moderne, répondant à toutes les normes en vigueur ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux, qu'il répond à un besoin d'agrandissement d'un équipement destiné à la petite enfance et qu'il n'est pas susceptible de générer des nuisances significatives pour le voisinage ;
- Considérant, de ce qui précède, que les dérogations sollicitées peuvent être accordées ;

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

- Se conformer à l'avis AccesAndGo du 26/09/2020 ;
- Se conformer à l'avis SIAMU du 29/09/2020 (réf : CP.1981.1126/10/GE/dd) en créant une sortie de secours pour le deuxième étage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut être maintenu ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué

La Commune demanderesse s'abstient

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/10/2020**  
**objet n°15**

**Dossier 16-45278-2020 - Enquête n° 209/20**

**Demandeur : Monsieur Emile Geysens et Madame Bernadette Geysens**

**Situation : Rue du Doyenné, 126**

**Objet : créer un logement supplémentaire en duplex dans les combles d'un immeuble de deux logements existant et remplacer les menuiseries existantes par des ensembles en PVC en façade avant  
(Avis reporté de la CC du 30/09/2020)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45278-2020 introduite, en date du 20/04/2020, par Monsieur Emile Geysens et Madame Bernadette Geysens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un logement supplémentaire en duplex dans les combles d'un immeuble de deux logements existant et à remplacer les menuiseries existantes par des ensembles en façade avant sur le bien sis rue du Doyenné, 126;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°13 – maintien d'une surface perméable qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée*", en ce que la zone de jardin a été fortement imperméabilisée;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 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 :**

20/04/2020 : dépôt de la demande;

02/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2020 au 08/09/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis;

28/10/2020 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/07/2020 et émis le 18/08/2020 et joint à la demande;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le bien sur lequel porte la demande est situé en ZICHEE, portant sur un ensemble architectural cohérent, à la fois dans les perspectives de l'Eglise Saint-Pierre et à proximité de l'avenue Brugmann;
- Cette portion de la rue du Doyenné comporte des commerces avec logements aux étages ainsi que des maisons unifamiliales et des petits immeubles à appartements;
- La parcelle est située à proximité de l'angle aigu et densément bâti que forme la rue du Doyenné avec l'avenue Brugmann et de ce fait, la parcelle contiguë à celle sise au n°128 (bâtie d'une maison comparable en termes de typologie et de gabarit) est enclavée entre des immeubles plus hauts et plus imposants;
- La maison sur laquelle porte la demande a été divisée en deux logements suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-17655-1954, avec un logement au rez-de-chaussée et un logement aux étages avec le maintien des combles en grenier;
- La façade a été modifiée, avec pose de brique de ton jaune à la place du ciment existant;
- Dans la situation de fait, un troisième logement a été créé dans les combles;
- D'après la note explicative, l'historique de l'installation des compteurs gaz et électricité, et les recherches historiques des domiciliations, on peut considérer que ce troisième logement a été aménagé dès les années 80, date à laquelle aucun permis d'urbanisme n'était nécessaire pour la modification du nombre de logement ;
- Le jardin existant a été fortement imperméabilisé avec maintien d'une petite bande de terre le long du mur de clôture du fond;
- L'immeuble de droite comporte un commerce au rez-de-chaussée (importante agence bancaire avec accès de la clientèle via une entrée donnant sur l'avenue Brugmann) et est significativement plus haut et plus profond;

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

- Le percement d'une trémie entre le deuxième niveau et le grenier;
- Le réaménagement spatial des deux niveaux;
- Le rabaissement du plancher du grenier;
- Le réaménagement du sous-sol en vue de créer des caves pour 3 logements
- Le remplacement des menuiseries en façade avant par des ensembles en PVC de ton blanc;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité d'un logement supplémentaire au niveau des combles et projette son extension au niveau du grenier;

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

- Un troisième logement peut être envisagé, pour autant qu'il propose une habitabilité tendant à répondre aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme, principalement en termes de hauteur sous-plafond, et pour autant que ses qualités spatiales permettent un aménagement et une circulation de qualité;

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

- en matière de programme :
- l'ajout du troisième logement ne peut être mis en conformité dans le cadre d'une régularisation simplifiée;
- bien que cette situation de fait est antérieure à 2000, le logement ne répondait pas complètement aux normes d'habitabilités du Règlement Général de la Bâtisse de l'Agglomération Bruxelles (arrêté royal du 21 mars 1975);
- en effet la surface nette éclairante est inférieure aux prescrits ainsi que la hauteur sous-plafond;
- bien que le projet permette d'étendre les superficie habitables, le logement proposé comporte de nombreuses dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en termes de superficie nette éclairante (1,52 m<sup>2</sup> au lieu de 4,18 m<sup>2</sup> minimum), de surface minimale (la chambre est de 10,90 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) et en terme de hauteur sous-plafond (2,36 m suite au rabaissement du plancher du grenier);
- en terme de spatialité , le projet est également peu qualitatif, en effet :
- au niveau de la chambre, l'aménagement est rendu difficile en raison de la faible surface disponible et de la forte pente de la toiture, et ce d'autant plus en raison du cloisonnement du WC;



- une salle-de-douche minimale est créée au niveau salon, compliquant dès lors, la circulation entre les espaces de jour et les espaces de nuit;
- le salon projeté est situé sous des combles constitués de pans de toiture à forte pente et ou l'espace disponible à une hauteur correcte est réduit à son stricte minimum, et d'autant plus que la hauteur de 2,40 m est disponible sur moins de 50% de la surface totale de l'étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- le gabarit reste inchangé, la demande ne prévoit aucune modification de volume;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante et la demande ne prévoit aucun aménagement pour le stockage des vélos et poussettes;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
- Un troisième logement peut être envisagé, pour autant qu'il propose une habitabilité tendant à répondre aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme, principalement en terme de hauteur sous-plafond, et pour autant que ses qualités spatiales permettent un aménagement et une circulation de qualité;
- Considérant d'autant plus, que la situation de trois logements est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1993 et qu'à l'époque il n'était pas nécessaire d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de diviser un bien, pour autant que les logements ne comportent aucune dérogation par rapport au Règlement Général sur la Bâtisse de 1975 ;
- Afin de tendre vers une amélioration, il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble, en maintenant les espaces de jour au niveau inférieur du duplex et en disposant la chambre en mezzanine, dont les dimensions correspondent à la définition du Règlement Régional d'Urbanisme et ainsi de proposer un studio à la place d'un appartement à 1 chambre, plus adapté à l'espace disponible et la hauteur libre sous-plafond;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
- Considérant que la parcelle est entourée de bâtiments qui la surplombent fortement et considérant la disposition du Règlement Régional d'Urbanisme qui prévoit que l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites, la situation de fait peut-être mise en conformité;

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

- Considérant l'appauvrissement architectural et le matériau non pérenne proposé, tel que le PVC, alors que le projet se situe en ZICHEE et est proche d'un des principaux monuments classés et emblématiques du territoire la Commune (Eglise Saint-Pierre);
- Considérant également le manque d'harmonie entre les différents matériaux proposés en façade avant;
- Il y a lieu de renoncer au remplacement des châssis par des ensembles en PVC et de proposer un matériau plus durable, tel que le bois de teinte blanche ou naturel, en cohérence avec la typologie de la façade;

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

- proposer dans les combles un logement de type studio avec maintien des espaces de jour au niveau inférieur et l'aménagement d'une chambre en mezzanine (dont les dimensions et hauteurs correspondent à la définition écrite du Règlement Régional d'Urbanisme);
- proposer un espace de stockage des vélos et poussettes;
- prévoir le remplacement des menuiseries à l'identique par rapport à la situation de droit, tant au niveau du matériau que de la teinte et des divisions;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de l'ajout d'un troisième logement est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements intérieurs et de typologie de matériaux de menuiseries;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'habitabilité doit tendre vers les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme et que la façade doit conserver sa typologie et proposer des matériaux pérennes;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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°13, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/10/2020**  
**objet n°16**

**Dossier 16-45067-2019 - Enquête n° 218/20**

**Demandeur : Monsieur Pierre-Yves Van Haute et Madame Koraline de Baere de Clercq**

**Situation : Rue Général Lotz, 100**

**Objet : régulariser la démolition d'une maison unifamiliale (en cours de chantier) et modifier le permis n°16-44141-2018 (Avis reporté de la CC du 30/09/2020)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45067-2019 introduite, suite au procès-verbal d'infraction n° PV 2019/16 dressé le 22/11/2019, portant sur le non-respect du Permis d'Urbanisme n°16-44141-2018 par la démolition de la partie gauche de la maison, en date du 18/12/2019 par Monsieur Pierre-Yves Van Haute et Madame Koraline de Baere de Clercq;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser la démolition d'une maison unifamiliale (en cours de chantier) et à modifier le permis n°16-44141-2018 sur le bien sis rue Général Lotz, 100;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- 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;
- 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 la nouvelle façade arrière au rez-de-chaussée dépasse le profil de l'immeuble voisin de droite le plus profond, qu'au 1<sup>er</sup> étage, le balcon dépasse le profil des deux immeubles mitoyens et qu'au 2<sup>ème</sup> étage, le balcon dépasse de plus de 3 m le profil du voisin de droite le moins profond à cette étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2020 au 08/09/2020 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 qui entraîne une perte d'intimité entre propriété depuis le 1<sup>er</sup> étage*
- *Extension trop profonde;*
- *Dégât des eaux liés au chantier non protégé;*
- *Plan non respecté par rapport à la profondeur de la dalle du 1<sup>er</sup> étage qui dépasse de 20cm la profondeur des voisins;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

18/12/2019 : dépôt de la demande;

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

26/05/2020 : réception des compléments;

29/07/2020 : accusé de réception d'un dossier complet

25/08/2020 au 08/09/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/09/2020 : avis reporté en séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du et émis le 23/09/2020 :

**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'éégout).

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 régulier 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 aucune autre référence altimétrique au sol qu'un point situé à la cote -0,63, référence trop imprécise étant donné le profil pente du trottoir, et peu pérenne durant le chantier.

Il est demandé de référencer la construction par rapport aux seuils des deux maisons voisines.

Il est également demandé de préciser l'altitude du trottoir au droit des jambages gauche et droit de la porte de garage.

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

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

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);

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

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

La demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne prévoit que l'usage d'une simple citerne (à la contenance inconnue) en guise de gestion des eaux.

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

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o La parcelle sur laquelle porte la demande est orientée à l'Ouest du côté de la rue, à l'Est du côté des jardins et de l'intérieur d'îlot, où elle est aménagée en un beau jardin;
- o La maison existante, objet du permis d'urbanisme originel n°16-8518-1934, a fait l'objet de plusieurs transformations et extensions par les permis d'urbanisme n°16-17921-1960, n°16-37733-2006, et n°16-38424-2008;
- o Elle présente deux parties distinctes : celle de gauche, plus ancienne et en brique avec pignon à rue, et l'autre, à droite, plus récente et en pierre, comportant le garage et un atelier au premier étage;
- o La partie de gauche présente un gabarit de R+1+toiture à versants à façade pignon, avec faîte perpendiculaire à la rue, et date de 1934;
- o La partie de droite présente une architecture plus contemporaine de gabarit R+1+toiture plate;
- o La maison voisine de droite n°106, maison de caractère et plus ancienne, présente un gabarit de R+1, avec une hauteur de corniche nettement plus haute que celle de la maison sur laquelle porte la demande;
- o La maison voisine de gauche (n°98) est également une maison élégante du début du siècle dernier, de gabarit R+2+toiture plate;
- o La maison faisant l'objet de la demande a été lourdement transformée au fil du temps. Celle-ci, de typologie initiale de « maison hollandaise » était une maison à 3 façades qui présentait :
  - o un versant de toiture prenant naissance le long du mitoyen n°98/100 (2 niveaux en mitoyenneté)
  - o un important versant de toiture avec volume de toit secondaire du côté de la parcelle n°106,
  - o un espace entre la 3<sup>ème</sup> façade, constituant un accès à un garage situé à mi-profondeur de la parcelle;
- o L'architecture se caractérisait par des décrochements de volumétrie en façade et en toiture sur les 3 élévations : avant, parallèlement au mitoyen n°106 et arrière côté jardin.
- o En 2007-2008, celle-ci a été lourdement transformée par :
  - o la construction d'un volume à toiture plate entre la maison existante et le mitoyen n°106;
  - o la transformation partielle de la partie gauche de la façade d'origine;
- o L'expression architecturale du volume annexé est peu intégrée et se veut en rupture avec celle de la maison d'origine tant par son implantation (en décrochage vers l'avant), sa volumétrie (toiture plate,

véralanda en façade, poutres en béton apparents) et ses proportions que par son choix de matériaux et détails architecturaux;

- D'une bâtisse ayant des caractéristiques volumétriques harmonieuses à l'origine (toiture à multiples noues, bow-windows etc.), il apparaît que les modifications successives ont dénaturé presque entièrement la lecture de ce dernier. Il apparaît également que le jeu subtil entre les 2 bow-windows (façade à rue et façade latérale) a été malheureusement perdu lors des transformations de 2007-2008;
- Cette maison a fait l'objet d'un permis récent (PU n°16-44141-2018) qui autorisait la transformation lourde de la maison unifamiliale et la transformation complète de la façade avant;
- En cours de chantier, la partie de gauche a été démolie et a fait l'objet d'un procès-verbal (PV 2019/16 dressé le 22/11/2019, portant sur le non-respect du Permis d'Urbanisme n°16-44141-2018 par la démolition de la partie gauche de la maison);

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

- La régularisation de la démolition de la maison;
- La régularisation des modifications apportées par rapport au dernier permis délivré en 2018 (16-44141-2018) :
  - Au sous-sol :
    - Réseau d'égouttage- notamment l'emplacement de la Citerne d'eau de pluie;
    - Les vides ventilés existantes sont remblayés pour la réalisation de dalles sur sols isolées;
    - Aménagement des locaux de caves pour la création d'un local technique;
    - Nouvelle fondation sous nouvel axe porteur sur l'axe E (de la situation projeté);
  - Au rez-de-chaussée :
    - Agrandissement du garage;
    - Déplacement du WC;
    - Agrandissement du hall escalier;
    - Modification de l'aménagement de la cuisine;
    - Suppression du feu ouvert dans la salle à manger;
    - Modification du tracé de la terrasse du jardin;
    - Nouvelle dalle de sol sur vide ventilés remblayés;
    - Nouvelles maçonneries portantes;
  - Au 1<sup>er</sup> étage :
    - Agrandissement du hall escalier;
    - Diminution de la taille de la buanderie;
    - Déplacement du WC;
    - Modifications Salle de bains 2;
    - Modifications aménagement SDB 1;
    - Modification niveau d'acrotère balcon façade arrière;
    - Nouveaux planchers porteurs sur toute la surface du R+1;
    - Nouvelles maçonneries portantes;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage :
    - Nouvelle hauteur d'acrotère au droit de la terrasse façade arrière;
    - Agrandissement du hall escalier;
    - Nouvelles maçonneries portantes;
  - Au 3<sup>ème</sup> étage :
    - Nouvelle coupole en toiture plate;
    - Modification de la largeur du corps de cheminée;
  - En toiture :
    - Panneaux solaires + prises d'air neuf en toiture;
  - En façade avant :
    - Soubassement en béton en alignement avec le perron d'escalier;
    - Modification de la largeur du corps de cheminée : mise dans le même plan que la façade avant;
  - En façade arrière :
    - Hauteurs d'acrotères du balcon R+1 et de la terrasse R+2;

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

- En définitive, il apparaît que la totalité de la maison existante a été démolie, en effet, tous les planchers ont été démontés, la cage d'escalier agrandie etc.;
- Ce projet s'apparente donc à une opération de démolition-reconstruction;

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

- en matière de programme :
  - Le projet conserve le programme de maison unifamiliale et ne modifie dès lors pas l'affectation initiale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La nouvelle mouture ne respecte pas en tous points le dernier permis délivré en matière de gabarit et présente des dérogations qui n'ont pas été sollicitées;
  - Il y a donc lieu de remplir le cadre X de la demande de permis et de solliciter les dérogations;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet prévoit une grande terrasse au rez-de-chaussée;
  - Le jardin conserve une grande superficie (297m<sup>2</sup>);
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les panneaux solaires ne seront pas visibles depuis l'espace public et peuvent être envisagés;

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

**En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :**

- La transformation de la maison a été autorisée pour les raisons suivantes dans le permis n°16-44141-2018 :
  - Le projet initial proposait d'uniformiser la façade avant et d'implanter le bâtiment à l'alignement conformément à son environnement construit immédiat;
  - Le projet initial proposait de réduire en profondeur l'impact de celle-ci et améliorerait par conséquent les qualités en intérieur d'ilot;
  - Le projet initial proposait de se raccorder en hauteur aux deux immeubles qui lui sont mitoyens et de ré harmoniser cette parcelle avec le cadre bâti;
  - Le projet initial proposait d'offrir une volumétrie unitaire en façade avant permettant de retrouver une lecture claire du front bâti de la rue Général Lotz : dans la prolongation de la volumétrie large et carrée de la maison voisine n°98 et en réponse à la verticalité plus travaillée de la maison n°106 par la mise en retrait du volume « penthouse »;
- L'expression moderniste de la façade avant a été autorisée du fait que les vestiges de la construction d'origine avaient perdu leur signification par rapport à l'ensemble architectural d'origine (tel que le bow-window en façade avant et les volumétries de toiture à deux pentes qui ont été supprimés), dans l'intérêt d'une vision architecturale globale;
- Le projet faisant l'objet de la demande se conforme majoritairement au permis autorisé;

**En ce qui concerne la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et le 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."**

- La nouvelle façade arrière au rez-de-chaussée dépasse le profil de l'immeuble voisin de droite le plus profond :
  - Celle-ci ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens et dépasse légèrement par rapport à la précédente mouture;
- Au 1<sup>er</sup> étage, le balcon dépasse le profil des deux immeubles mitoyens :
  - sur les plans, celui-ci ne dépasse pas le profil du mur mitoyen de gauche mais il apparaît sur les photos transmises dans les réclamations, que la dalle dépasse de 12 cm, ce qui correspond à l'isolation ; Il y a lieu de revenir à la situation précédemment autorisée et de ne pas dépasser la profondeur prévue au permis n°16-44141-2018 ;
- Au 2<sup>ème</sup> étage, le balcon dépasse de plus de 3 m le profil de l'immeuble voisin de droite le moins profond à cette étage : il y a lieu de revenir à la situation précédemment autorisée;

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

- solliciter toutes les dérogations et remplir le cadre X de la demande de permis ;
- revenir à la situation précédemment autorisée et de ne pas dépasser la profondeur prévue au permis n°16-44141-2018 au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;

- répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, cf. l'avis du service Technique de la Voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent principalement le respect des conditions du Service Technique de la Voirie;
- 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 RRU, article n°4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.