

Séance du 14 décembre 2022 / Zitting van 14 december 2022  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.690-2022  
Situation : Avenue du Manoir 48  
Demandeur : Monsieur et Madame Patrick et Christine ZAMMIT et GUYOT  
(Agrandir l'annexe demandée dans le précédent permis d'urbanisme (n°16-46075-2021)  
située au premier étage au sein d'une maison 3 façades)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur  
à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et 333 du CoBAT)

---

- 2) 216/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.418-2022  
Situation : Rue de l'Etoile 197  
Demandeur : Madame Laïla KHOUADRA  
(Transformer un volume existant et intérieur d'îlot et  
Mettre en conformité l'affectation de logement)
- 3) 210/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.613-2022  
Situation : Rue Geleytsbeek 174A  
Demandeur : Madame Estelle SPOTO  
(Créer une lucarne en façade principale d'une maison uni-familiale)
- 4) 208/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.925-2021 (art.126/1)  
Situation : Place de Saint-Job 26-27  
Demandeur : S.R.L. SOMAFI - Monsieur Christophe Roelandt  
(Agrandir les rez-de-chaussée des immeubles n°26 et 27,  
Changer l'affectation de la surface commerciale du n°27 de commerce de service  
en restaurant et débit de boissons (commerce de type HoReCa) ;  
Aménager un logement uni-familial aux étages des deux immeubles,  
Réunir les deux jardins et  
Aménager deux emplacements de parking et un espace couvert pour le stockage  
des vélos du côté de la chaussée de Saint-Job)
- 5) 212/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.676-2022  
Situation : Rue Xavier De Bue 47  
Demandeur : S.P.R.L. DW PROPERTIES - Monsieur Sacha Daskal  
(Transformer un commerce en un commerce HoReCa au rez-de-chaussée  
et sous-sol de l'immeuble situé rue Xavier De Bue et construire une maison  
uni-familiale à l'arrière de la parcelle, donnant sur la rue des Fidèles)
- 6) 214/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.530-2022  
Situation : Avenue de l'Hélianthe 15  
Demandeur : Monsieur et Madame Xavier VERSTEGEN et Dominique HAVERBEKE  
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale,  
Remplacement des menuiseries extérieures et  
Pose d'une isolation en façade arrière)
- 7) 217/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.689-2022  
Situation : Rue de Percke 62  
Demandeur : Monsieur et Madame Tanguy LUYCKX et Maité SELVAIS  
(Rénover une maison uni-familiale,  
Modifier la toiture et les façades,  
Construire une piscine de 30m<sup>2</sup> et Abattre 7 arbres à haute tige)

- 8) 211/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.659-2022  
Situation : Chaussée de Waterloo 859-865  
Demandeur : S.R.L. BBR Belgium - Monsieur Christian Sténuit  
(Démolir un ensemble d’immeubles comprenant  
un show-room, des bureaux, un atelier, des parkings et des locaux annexes,  
en vue de construire un ensemble mixte :  
Bâtiment A : immeuble de 14 appartements, un commerce et locaux communs,  
15 emplacements de stationnement et 42 vélos ;  
Bâtiment B : atelier en fond de parcelle)
- 9) 209/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.658-2022  
Situation : Rue du Repos 38  
Demandeur : S.R.L. RENEGA - Monsieur Stéphane Van Eesbeek  
(Construire un immeuble de 2 appartements)
- 10) 215/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.634-2022  
Situation : Rue Joseph Bens 133  
Demandeur : Madame Stéphanie LIPPENS  
(Rénover, Transformer et étendre une maison uni-familiale et  
Construire 3 unités de logements entre le volume principal existant  
et l’immeuble voisin de droite)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/12/2022**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46690-2022 - Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Monsieur et Madame Patrick et Christine ZAMMIT et GUYOT**

**Situation : Avenue du Manoir 48**

**Objet : agrandir l'annexe demandée dans le précédent permis d'urbanisme (n°16-46075-2021) située au premier étage au sein d'une maison 3 façades**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46690-2022 introduite en date du 26/09/2022 par Monsieur et Madame Patrick et Christine Zammit et Guyot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir l'annexe demandée dans le précédent permis d'urbanisme (n°16-46075-2021) située au premier étage au sein d'une maison 3 façades sur le bien sis avenue du Manoir 48;

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

26/09/2022 : dépôt de la demande;

25/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/12/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, bâti en ordre ouvert, et où les maisons sont principalement jumelées 2 par 2 et implantées en recul;
- La maison sur laquelle porte la demande est de type 3 façades et date de 1927;
- Elle a fait l'objet d'une autorisation de transformations en 1945 (permis d'urbanisme n°16-12548-1945) et d'une autorisation pour la construction d'un garage en 1993 (permis d'urbanisme n°16-31956-1993);
- La maison présente des jeux de volumes et de parements marquant plus particulièrement le rez-de-chaussée et le 1er étage par un revêtement de briques foncées. Le 2<sup>ème</sup> étage est en retrait en façade arrière;
- Le mur mitoyen de gauche est plus haut et plus profond à l'arrière;
- La zone de recul est marquée par une haie basse;
- Elle a fait l'objet d'une transformation en 2018 (permis d'urbanisme n°16-44418-2018) qui a autorisé les travaux suivants :
  - la suppression de l'escalier doit menant au rez-de-chaussée,
  - l'extension du rez-de-chaussée jusqu'au mur mitoyen,
  - la réalisation d'un balcon et un escalier hélicoïdal,
  - l'élargissement de la lucarne existante sur le versant arrière,
  - la rehausse de la toiture plate de la salle à manger pour former une toiture plate uniforme;
- Elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme récente (PU n°16-46075-2021) visant à construire une annexe au premier étage en façade arrière et pour laquelle il a été demandé par les membres de la commission de concertation et par le Collège de reculer la façade latérale de l'extension de 0,40 cm de manière à conserver la lisibilité de la façade latérale d'origine de la maison;

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

- L'agrandissement de l'extension au 1<sup>er</sup> étage de manière à ne pas respecter le recul de 40cm demandé par rapport au plan de la façade latérale, comme demandé dans le permis précédent;

**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 pour l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :**

- Le souhait de vouloir aligner les façades pour des raisons structurelles justifie cette demande (la présence d'une nouvelle poutre à cet endroit imposerait, en effet, une rehausse du garde-corps qui ne respecterait plus les alignements existants ou imposerait la démolition des moulures au plafond de l'étage intérieur) ;
- Cette proposition peut donc s'envisager moyennant un plus grand respect de la typologie de la maison, notamment au niveau des menuiseries de la façade latérale;
- En effet, la façade latérale est visible depuis l'espace public et présente des baies de plus petites dimensions que le grand châssis proposé précédemment pour l'extension;
- Il y a, néanmoins, lieu de revoir le projet afin de mieux l'intégrer au bâti existant, notamment par les divisions et matériaux des châssis;

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

- Revoir les dimensions des baies et la division des châssis en façade latérale et prévoir des impostes de manière à mieux s'intégrer au reste de la composition des façades existantes;
- Prévoir des châssis en bois;
- Supprimer la corniche en bois au-dessus de laquelle l'extension veut s'inscrire;
- Prévoir une nouvelle corniche moulurée en bois au-dessus de l'extension;

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 modifications de baies (largeurs, hauteurs, création d'impostes dans le vitrage etc);
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que celles-ci permettront de mieux intégrer les interventions à l'architecture de la maison;

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 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§7et 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 14/12/2022**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46418-2022 - Enquête n° 216/22**

**Demandeur : Madame Laila Khouadra**

**Situation : Rue de l'Etoile 197**

**Objet : transformer un volume existant et intérieur d'ilot et mettre en conformité l'affectation de logement**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46418-2022 introduite, en date du 22/04/2022, par Madame Laila Khouadra;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un volume existant et intérieur d'ilot et mettre en conformité l'affectation de logement sur le bien sis rue de l'Etoile 197;

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 au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/04/2022 : dépôt de la demande;

07/06/2022 et 25/10/2022 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

14/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/11/2022 au 28/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/12/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu les avis des services technique communaux consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et émis le 19/07/2022 :

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

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

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

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

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

*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.*

**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 le plus naturel possible, 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 peut alors être 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.

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).

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à la présente demande :

Vu l'ampleur des travaux envisagés, le demandeur est invité à compléter ses plans pour gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Si le test de percolation confirme l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, celles-ci peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion>.

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/catalogue-des-donnees-geologiques-et>.

- l'avis du Service Vert sollicité en date du et émis le 07/06/2022 et joint à la demande;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements;
- La parcelle est située à la limite de Drogenbos et à proximité de l'angle entre la Fleurbeekstraat sur Drogenbos et la rue de l'Etoile;
- Elle se compose d'un volume comportant deux emplacements de parking, à l'alignement et d'un bâtiment en intérieur d'îlot, accessible via un passage entre le volume de garage et le n° 195;
- Initialement la parcelle comportait également le n°195 et a été récemment divisée;
- En situation de droit, les bâtiments arrières étaient occupés par un hangar et un atelier et ces deux bâtiments, en intérieur d'îlot, ont subi un changement d'affectation vers du logement, antérieurement à 1993, suivant le registre de population et l'historique des compteurs Sibelga. Un courrier du service de l'Urbanisme datant de février 2021, confirme que l'affectation en logement peut être considérée pour autant que ce logement réponde au bon aménagement des lieux;
- Au-delà des deux volumes, un jardin s'étend jusqu'à la limite de la Région flamande et ce dernier est largement planté, végétalisé et en pleine terre;

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

- Garage à l'alignement :
  - Le démontage de la paroi séparant le volume de garage en deux;
  - La création d'un passage piétonnier, le long du n°203, avec démontage de la toiture du garage à cet endroit et création d'un accès vers le volume fermé du garage depuis le passage piétonnier;
  - La rénovation des façades, toiture et portes;
  - La pose d'une nouvelle toiture en tôle de ton gris anthracite;
- Logement arrière :
  - Les modifications structurelles au niveau du rez-de-chaussée;
  - Le réaménagement de l'étage avec rationalisation des circulation et modifications structurelles;

- Le remplacement de la porte de garage par une baie vitrée avec un châssis en aluminium de teinte anthracite;
- L'agrandissement de baies et pose de nouveaux châssis en aluminium de teinte anthracite;
- La construction de 3 lucarnes avec un habillage en Eternit de ton gris anthracite;
- La rehausse et extension de la toiture basse pour un meilleur raccord à la toiture haute;
- La construction d'une terrasse en aluminium de ton anthracite;
- L'enduisage des façades par un crépi de ton blanc avec un soubassement de teinte grise;
- La pose d'un nouveau recouvrement de toitures en tuiles de ton anthracite;
- Les abords :
  - La pose d'un nouveau portail ajouré en aluminium de ton gris anthracite;
  - Le réaménagement de zones en pleine terre, suite au démontage partiel de klinkers au niveau des terrasses existantes;
  - Les nouvelles terrasses et chemin d'accès en béton poli ou taloché;
  - L'abattage de 4 arbres en fond de parcelle et replantation de 2 nouveaux arbres à hautes tiges;

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

- Le programme prévoit la rénovation en profondeur d'un volume existant ainsi que la mise en conformité de l'affectation de logement;

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

- L'affectation de logement, au niveau des volumes arrières, peut en soi faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT, considérant qu'il a pu être prouvé que cette affectation est antérieure à 1993, répond au bon aménagement des lieux et ne comporte aucun dérogation par rapport au Règlement Général sur la Bâtisse de 1975;

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

- en matière de programme :
  - le volume arrière conserve un programme de maison unifamilial;
  - les modifications, permette d'une part de rationaliser les circulations et d'autre part de proposer un programme de 4 chambres, répondant aux normes du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et proposant des espaces qualitatifs et confortables;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le volume est légèrement agrandi au niveau des toitures des bâtiments arrière;
  - la nouvelle terrasse métallique, en surplomb, au 1<sup>er</sup> étage, répond au Code Civil en matière de servitudes de vues en proposant un recul d'au moins 1,90m par rapport à la mitoyenneté de gauche ;
  - par ailleurs, cette terrasse est de surface réduite et ne permet pas une station prolongée pour plusieurs personnes induisant potentiellement des nuisances pour l'intérieur d'ilot ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les taxus à abattre sont situés trop proches de la mitoyenneté et sont issus d'une régénération spontanée;
  - un nouvel arbre est planté au niveau de l'espace extérieur entre le volume de garage et l'habitation, et l'autre à proximité de la mitoyenneté avec le n°195;
  - afin de préserver l'intimité des parcelles et également de restituer un nombre égal d'arbres à hautes tiges, deux arbres supplémentaires peuvent être replantés à proximité de la limite avec le n°7 Fleurbeekstraat;
  - par ailleurs, il est prévu un aménagement paysager au niveau des zones de pleine terre restituées;
  - de ces faits, la surface perméable de la parcelle est augmentée de 3%;
  - il est prévu un petit plan d'eau le long de la mitoyenneté de gauche, n°203 rue de l'Etoile;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage au rez-de-chaussée du volume arrière, est supprimé au profit de l'agrandissement de l'espace de séjour;
  - la parcelle comporte un volume de garage pour deux véhicules;
  - de ces faits, l'accès carrossable, entre le volume de garage et le n°195, ne peut être conservé et il y a lieu de proposer un aménagement paysager qualitatif et éventuellement un espace de stockage des vélos, afin de permettre de dégager au maximum la zone entre le volume de garage et les bâtiments arrière et augmenter d'avantage les zones à restituer en pleine terre;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - afin de maintenir la cohérence des toitures, par rapport au voisinage, il y a lieu de restituer la tuile de teinte rouge/brun;

- le recouvrement des lucarnes, de teinte gris anthracite, doit également être revu, afin d'alléger l'impact des trois lucarnes;
- en ce qui concerne le traitement des façades, qu'il s'agisse d'un enduisage ou de crépi de teinte blanche et grise au niveau du soubassement, la demande est acceptable, considérant que les façades ne comportent aucun élément patrimonial à préserver;
- considérant également la teinte des façades, et que celles-ci sont peu visibles depuis l'espace public, la pose de menuiseries en aluminium de teinte anthracite est également envisageable;
- en ce qui concerne les matériaux de façade, l'enduit sur isolant allant jusqu'au pieds des façades n'est pas pérenne et il serait souhaitable de prévoir un soubassement en pierre bleue afin de permettre une stabilité dans le temps du revêtement ;
- le traitement proposé, au niveau des portes de garage, d'entrée et du portail, est également qualitatif et permet de restituer une cohérence globale;
- cependant il y a lieu de garantir une transparence à au moins 50%;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - L'augmentation du volume se limite à la création de lucarnes, la rehausse de la toiture basse et sa prolongation jusqu'au versant de la toiture haute;
  - Cette augmentation, n'induit aucune dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme tout en améliorant les qualités d'habitabilité du logement existant en situation de fait;
  - De ce fait, l'impact reste limité et n'induit pas davantage de nuisances pour le voisinage;
  - Il est également à noter que le projet va dans le sens d'une augmentation de la perméabilité au sein de l'intérieur d'îlot;

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

- Restituer l'accès carrossable en zone de pleine terre et avec un aménagement paysager plus conséquent sur l'ensemble de la zone de recul;
- Conserver une toiture en tuile de ton rouge/brun, au niveau des bâtiments arrières;
- Proposer un recouvrement de lucarne dont la teinte s'harmonise de manière plus légère et cohérente à la teinte rouge/brun de la toiture;
- Prévoir un portail avec une perméabilité visuelle d'au moins 50% ;
- Répondre au Règlement Communal sur la récupération des eaux pluviales et compléter les plans pour gérer ses eaux pluviales de manière durable, suivant 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 conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de teintes et d'aménagements paysagers;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la cohérence de typologies doit être conservé, en ce que la perméabilité des vues doit être garantie et en ce que la demande doit répondre au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;

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 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, 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 14/12/2022**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46613-2022 - Enquête n° 210/22**

**Demandeur : Madame Estelle SPOTO**

**Situation : Rue Geleytsbeek 174A**

**Objet : créer une lucarne en façade principale d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46613-2022 introduite en date du 29/07/2022 par Madame Estelle Spoto;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une lucarne en façade principale d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Geleytsbeek 174A;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement de la zone de recul qui prescrit "§ 1. La zone de recul est aménagée en jardin et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions", en ce que le plan d'implantation renseigne un emplacement de stationnement en zone de recul qui ne figure sur aucun plan d'archives et n'est donc pas légalement autorisé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 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 :**

29/07/2022 : dépôt de la demande;

16/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/10/2022 : réception des compléments;

28/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/11/2022 au 28/11/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/12/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat hétéroclite en ordre ouvert et semi-ouvert, aux gabarits très variables, allant de la maison plus ancienne de rez-de-chaussée et toiture à l'immeuble aux nombreux étages;
- Dans ce quartier, la partie de la rue où se situe la demande comporte essentiellement des maisons unifamiliales de petits gabarits, implantées en tissu continu étroit et vernaculaire;
- L'immeuble n°174 A sur lequel porte la demande est une petite maison de gabarit R+toiture « Mansart » en façade avant et R+1+toiture à versants dans laquelle s'inscrit une lucarne disgracieuse en façade arrière;
- La parcelle, orientée au Nord-Ouest à front de rue et au Sud-Est du côté du jardin est étroite (± 5m) et très profonde (± 175m);

- La maison isolée n°174A sur laquelle porte la demande est implantée fortement en recul par rapport à la voirie et présente donc un grand jardin en façade avant et un grand jardin en façade arrière;
- Elle a été construite au début du siècle dernier mais aucune archives n'a été retrouvée pour cette adresse;
- Le permis 16-44152-2018 a autorisé la transformation de la maison et la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière. Le plan d'implantation lié à ce dossier fait figurer une remise à vélo en zone de recul et non pas du stationnement à ciel ouvert;

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

- La construction d'une lucarne en façade avant;
- La mise en conformité de l'aménagement d'une zone de stationnement en zone de recul;

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

- en matière de programme :
  - La demande d'agrandissement de la chambre sous toiture côté rue est compréhensible et permet d'offrir un meilleur confort à cette petite habitation;
  - Cependant, l'implantation d'une lucarne sur la partie haute d'une toiture mansardée telle que proposée n'est pas qualitative et ne peut pas s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Il y a lieu de réduire la hauteur sous plafond intérieur sous la lucarne à 2,30m afin d'équilibrer davantage la façade et de réduire la hauteur de ce nouveau volume afin de conserver la lisibilité du versant de toiture;
  - Il y a lieu de réduire la largeur de la lucarne qui dépasse la largeur de deux tiers;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le châssis proposé est prévu en bois pour la nouvelle lucarne, ce qui est qualitatif;
  - Les châssis en PVC des étages inférieurs ne peut pas s'envisager : il y a lieu de revenir à la situation autorisée dans le dernier permis, à savoir des châssis en bois peint en blanc;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- L'aménagement d'un emplacement de stationnement à l'air libre en zone de recul va à l'encontre des objectifs communaux et régionaux en la matière;
- Malgré le fait que la voirie soit étroite et offre peu d'emplacements de stationnement (uniquement d'un côté de la voirie), la proposition ne peut s'envisager;
- Nombreuses voiries en zone Bruxelloise ne permettent pas le stationnement et les visiteurs se garent dans les environs immédiats sans que cela ne soit problématique;
- Il y a lieu de recréer un jardinet en lieu et place des emplacements proposés;
- La dérogation n'est pas accordée;

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

- réduire la largeur de la lucarne aux deux-tiers de la largeur de la façade ;
- réduire la hauteur sous plafond intérieure sous la lucarne à 2,30m pour équilibrer davantage la façade et réduire la hauteur de ce nouveau volume afin de conserver la lisibilité du versant de toiture;
- dans le même objectif, réduire l'épaisseur du complexe de toiture par exemple par la pose de l'isolation dans l'épaisseur du chevronnage toujours dans le but de réduire la hauteur et donc la perception de cette lucarne;
- recréer un jardinet en lieu et place de l'emplacement de parcage proposé;
- prévoir des châssis en bois peint en blanc pour l'ensemble de la façade avant à l'occasion d'un prochain remplacement;

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 que la réduction d'une hauteur intérieure et que le remplacement des châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les modifications apporteront une plus grande cohérence à la façade et respecteront davantage la typologie de la façade;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être restituée en jardin;

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 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, 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 14/12/2022**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-45925-2021 - Enquête n° 208/22**

**Demandeur : S.R.L. SOMAFI c/o Monsieur Christophe Roelandt**

**Situation : Place de Saint-Job 26 et 27**

**Objet : agrandir les rez-de-chaussée des immeubles n° 26 et 27, changer l'affectation de la surface commerciale du n° 27 de commerce de service en restaurant et débit de boissons (commerce de type HoReCa), aménager un logement unifamilial aux étages des deux immeubles, réunir les deux jardins et aménager deux emplacements de parking et un espace couvert pour le stockage des vélos du côté de la chaussée de Saint-Job**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45925-2021 introduite, en date du 20/05/2021, modifiée (documents indicés A et datés du 17/08/2022) le 19/08/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.R.L. SOMAFI c/o Monsieur Christophe Roelandt;

Vu que la demande telle qu'introduite visait à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial de service en restaurant et débit de boissons (commerce de type HoReCa) et mettre en conformité la suppression du logement, la construction d'une pergola ainsi que l'aménagement du jardin avec la réunion des jardins du n°27 et du n°26 et vu que la demande modifiée vise à agrandir les rez-de-chaussée des immeubles n° 26 et 27, changer l'affectation de la surface commerciale du n° 27 de commerce de service en restaurant et débit de boissons (commerce de type HoReCa), aménager un logement unifamilial aux étages des deux immeubles, réunir les deux jardins et aménager deux emplacements de parking et un espace couvert pour le stockage des vélos du côté de la chaussée de Saint-Job sur le bien sis place de Saint-Job 26 et 27;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 Quartier Saint-Job-Carloo (A.R. 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;

**Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :**

que la demande est régie par les articles du RCU;

**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;
- application de la prescription particulière 22 du plan régional d'affectation du sol - liseré de noyau commercial, en ce que l'activité commerciale projetée porte sur les étages;

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 plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°III.1.1 zone de logement qui prescrit "*La fonction principale des zones de logements est la résidence*", en ce que le logement existant a été supprimé;
- non-respect de l'article n°III.2.1 zone de cours et jardins qui prescrit "*Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs. La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constitue pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes. 12 Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m<sup>2</sup>, que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 m hors sol. Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins*", en ce que la construction de la pergola n'entre pas dans cette description;
- non-respect de l'article la prescription particulière de la zone 2.6 en matière de destination qui prescrit "*Confirmation de la répartition des fonctions actuelles : services au rez - logements aux étages Intérieur d'îlot : ateliers desservant les services + zone de cours et jardins*", en ce que le logement aux étages a été supprimé;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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 classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Utilisation des deux jardins réunis à des fins professionnelles et nuisances sonores jusque tard le soir;*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 09/02/2022;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont, à nouveau, été d'application sur base de la demande modifiée pour les nouveaux 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n° III.1.7 zones de services qui prescrit "*Ces zones sont destinées aux activités de commerce de détail à vitrines et de services lucratifs (cafés, restaurants, agences de banque, de voyages,...) ou non (antenne de CPAS, bureau de poste,...). Sont exclus les dépôts et les commerces de gros. Dans ces zones, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de service au public peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement*", en ce que le commerce du n°26 est étendu également sur une partie du premier étage;
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.2 profondeur des bâtiments principaux qui prescrit "*La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres, à savoir 12m*", en ce que les extensions aux étages, portent la profondeur à 15m,
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.3 hauteur des bâtiments principaux qui prescrit "*La hauteur maximum à rue sous corniche des bâtiments est fixée au plan par le nombre de niveaux, à savoir 4 = Rez + 3 étages*", en ce qu'il est prévu une rehausse après suppression des combles d'un niveau supplémentaire, Rez + 4 étages;
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.4 toiture des bâtiments principaux qui prescrit "*D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V)*", en ce qu'il est prévu une rehausse après suppression des combles avec toiture plate;
  - non-respect de l'article n° IV.4.2.1 matériaux de façades qui prescrit "*D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : les*

briques de parement de couleur brun rouge nuancé et/ou les cimentages et crépis peints dans des tons clairs. Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres", en ce qu'il est prévu une rehausse en recouvrement aluminium de teinte noire et en ce que les menuiseries en façade arrière sont en aluminium;

- non-respect de l'article n° IV.4.2.2 matériaux de toitures qui prescrit " Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures annexes et pour la couverture des pignons aveugles", en ce qu'il est prévu une toiture plate non couverte de ces matériaux autorisés;
- non-respect de l'article la prescription particulière de la zone 2.6 en matière d'implantation et gabarit fixée au plan qui prescrit "taux d'emprise max de 0,50", en ce que le taux d'emprise suite aux extensions est de 0,63;
- 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°6 -Hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la rehausse induit un dépassement en hauteur des deux biens mitoyens;

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

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

Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 ou de l'article 191/1§5 du CoBAT :160 jours (mesures particulières de publicité requises);

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

20/05/2021 : dépôt de la demande;

05/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

10/01/2022 au 24/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation et 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 refus des dérogations au plan particulier d'affectation du sol et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Vu l'avis conforme de la Commission de concertation, libellé comme suit :

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

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

- Le quartier dans lequel s'implante la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcelles étroites, et qui s'organise autour de la place de Saint-Job;
- Ce quartier présente également une mixité d'affectations en logement, commerce et équipements;
- La place de Saint-Job constitue, dans ce quartier, un noyau commercial actif;
- Dans le front bâti de la place où se situe l'immeuble, à proximité de l'avenue du Prince de Ligne, le bâti environnant est dense, implanté en ordre fermé et à l'alignement, et à partir du début de l'avenue du Prince de Ligne, 6 maisons (n°159 à n°169) sont implantées en retrait de l'alignement, avec zone de recul, les immeubles suivants vers l'Est formant un front bâti implanté à l'alignement;
- Le bien sis au n°27 de la place, sur lequel porte la demande, fait partie (avec le n°26) d'un groupe de deux maisons, construit au début du XXe siècle, en mitoyenneté et à l'alignement;
- Ces deux immeubles présentaient initialement une typologie de demi-sous-sol+R+1+toiture de type "Mansart", et :
  - une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28117-1977 a transformé l'immeuble sis au n°27 avec :
    - un rez-de-chaussée de grande hauteur dont toute la largeur est occupée par une haute vitrine; ce rez-de-chaussée de typologie commerciale correspond à la situation de fait, comprenant dans cette hauteur libre un rez-de-chaussée et un entresol partiel d'une hauteur libre de 2,1 mètres, destiné initialement au dépôt des marchandises en situation de droit et au bureau en situation de fait;
    - la partie arrière (annexe sur 2 niveaux) et les niveaux supérieurs qui sont affectés à un logement dépendant de l'espace commercial en termes d'accès;
  - une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28294-1978 a transformé l'immeuble sis au n°26 a transformé cet immeuble-jumeau dans un aménagement comparable, l'entresol étant également affecté aux réserves du magasin dans la situation de droit;
- En situation de fait, le bien sur lequel porte la demande est intégralement affecté au commerce de services, sans que soit mentionnée ou connue la date de ces derniers aménagements;
- A l'instar d'autres constructions à ce niveau de la place, les parcelles rejoignent, du côté nord de l'îlot, le tronçon sans issue de la chaussée de Saint-Job;
- Cet immeuble a subi des modifications au niveau de la devanture et du rez-de-chaussée commercial avec la construction d'une annexe, ces travaux ont été autorisés par le permis d'urbanisme n° 16-28117-1977 notifié en date du 05/09/1977;

- Les immeubles mitoyens comportent du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages;

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

- Le programme prévoit :
  - d'une part le réaménagement d'une surface commerciale (de type « service » - courtier en assurances) tout en changeant sa destination vers celle d'un restaurant et débit de boisson,
  - d'autre part la mise en conformité de travaux déjà réalisés, tels que la réunion des jardins, leur réaménagement, la construction d'une pergola et la suppression du logement existant au profit de l'affectation commerciale de l'intégralité de l'immeuble;
  - la prescription III.1.7 du plan particulier d'affectation du sol limite l'activité commerciale au seul rez-de-chaussée « à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement », et cette disposition n'existait plus en situation de droit (antérieure à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol);
  - le bien ne comporte pas d'entrée privative vers les niveaux supérieurs;

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

- La prescription particulière de la zone 2.6 du plan particulier d'affectation du sol n°56 prévoit que l'activité de la surface commerciale puisse être étendue dans la zone d'atelier, de ce fait, le changement d'affectation prévu pour la surface commerciale, n'induit pas de dérogation quant à l'activité dans le volume d'annexe situé au-delà de la profondeur de bâtisse de 12 m;
- La hauteur sous plafond de l'entresol (2,10 mètres) est inférieure à celle de 2,20 mètres édictée par l'article 4 §1 al.3 pour les locaux non habitables. La demande y situe une travée de circulation donnant accès aux sanitaires et au stock (2<sup>ème</sup> niveau du volume annexe);

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

- en matière de programme :
  - en situation de fait, le commerce a été étendu sur toute la surface du rez-de-chaussée et le logement a été entièrement supprimé au profit de l'extension de l'activité commerciale et de l'aménagement de bureaux et rangements liés à l'activité du commerce de services;
  - le projet prévoit de maintenir la surface dédiée au commerce sur l'ensemble des niveaux, en y répartissant les locaux accessoires (dont les bureaux de gestion) liés l'activité commerciale;
  - la façade reste inchangée et maintient les menuiseries en bois peintes en ton gris clair;
  - la demande n'indique pas les enseignes à prévoir. Dans l'éventualité d'une pose d'enseignes, une nouvelle demande de permis devra être introduite, tel que demandé par le plan particulier d'affectation du sol et conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la demande ne porte sur aucune modification de volume;
  - seule la construction de la pergola constitue une dérogation au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le propriétaire du n°27 est également propriétaire du n°26 et la demande porte sur la mise en conformité de la réunion des deux jardins et de leur réaménagement;
  - sur une vaste profondeur, l'engazonnement a été supprimé au profit d'un revêtement permettant l'installation de tables et de chaises;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage du n°26, accessible depuis la chaussée de Saint-Job, est maintenu au profit des deux habitations;
  - cependant, l'instruction de la demande du permis d'urbanisme n°16-44534-2019, pour le n°26, est actuellement en cours et en attente de plans modifiés depuis le 23/11/2020, suite à la décision du Fonctionnaire Délégué de supprimer ce volume de garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - une hotte est placée en façade arrière avec un impact sonore entre 35dB et 60dB et de ce fait, il est prévu un caisson anti-bruit au niveau du moteur afin de diminuer le bruit d'environ 10dB, ce qui reste insuffisant pour la quiétude des riverains et des habitations environnantes;
  - il y a lieu d'impérativement limiter le niveau sonore aux maxima admissibles en ville;

**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) :
  - la suppression totale du logement, ne se justifie pas et ne peut être acceptée, le CoBAT ne permettant pas de dérogation à une donnée essentielle d'un plan particulier d'affectation du sol, dont les affectations qu'il détermine;
  - en effet, le bâti permet qu'un logement accessoire puisse être maintenu au niveau des derniers étages;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
  - l'utilisation de la surface commerciale en débit de boissons (de type HoReCa), correspond aux activités existantes autour de la place Saint-Job et peut être envisagée;
  - cependant les nuisances doivent être limitées afin de respecter la fonction de logements à maintenir suivant le PPAS;
- application de l'article 126§11 du CoBAT (Dérogations à un PPAS) :
  - Article III.1.1 - zone de logements et destination de la prescription particulière de la zone 2.6 :
    - Selon le PPAS la fonction principale de la zone est le logement;

- Cependant, le plan régional d'affectation du sol prévoit un liseré de noyau commercial pour ce front bâti, et le PRAS abroge implicitement le plan particulier d'affectation du sol en ce que, « En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez- de- chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. »
- Bien que la suppression d'un accès privatif vers le logement, ait été octroyé par le permis de 1977, l'application de la prescription générale 0.12 cumulativement à la prescription particulière n°22 impose le maintien d'un logement, fût-il de fonction et accessoire au commerce;
- De ce fait, il y a lieu de restituer le 2° étage et les combles pour l'aménagement d'un appartement, tel qu'au niveau du n°26, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
- Article III.2.1 - zone de cours et jardins :
  - La surface des parcelles située au-delà des zones aedificandi du plan particulier d'affectation du sol est affectée en zone de variation de masses (affectations de jardins et ateliers) avec une limitation du taux d'emprise des constructions à 80% de la superficie de la zone et une hauteur maximale de 3,50 mètres;
  - Le plan particulier d'affectation du sol limite les affectations commerciales au bâti, et ne l'autorise pas en zone de jardins;
  - La pergola ne répond pas à une typologie d'atelier (affectation prévue par le plan particulier d'affectation du sol), à savoir celle d'un bâtiment fermé évitant ou atténuant les nuisances sonores inhérentes à l'activité;
  - présente une hauteur hors sol de 3,71 mètres, supérieure à 3,50 mètres (dérogation non sollicitée);
  - En effet, cette structure, d'une hauteur de plus de 3,70m constitue un fort impact sur les parcelles voisines et couvre, dans le cas de sa fermeture, une large partie des deux jardins réunis;
  - Il est à noter que l'aménagement du jardin, ne peut être envisagé à des fins commerciales, et ce afin de préserver la quiétude des parcelles voisines, comprenant des logements, et que dans ce cas, la pergola, n'a aucune utilité et doit, donc, de ce fait, être démontée en restituant un aménagement paysager de jardin en pleine terre;
  - La construction de la pergola, sur une surface de 90m<sup>2</sup>, n'est donc pas acceptable;

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

- En ce qui concerne l'application de l'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)) :
  - Le changement d'affectation n'a aucun impact en terme de vues depuis le bien classé, l'Abreuvoir, cependant, la construction précaire de garage, doit encore être démontée suivant, le permis de mise en conformité, en cours du n°26;
  - L'avis de la CRMS, émis en sa séance du 12/01/2022, ne formule aucune remarque sur la demande;

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

- restituer un logement, fût-il accessoire au commerce ou de fonction au niveau du 2° étage et des combles, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
- fournir le formulaire statistique modèle I ou modèle II en fonction de la surface allouée au logement;
- indiquer sur les plans que le jardin ne peut être utilisé à des fins commerciales;
- supprimer la structure de pergola au profit d'un aménagement paysager de pleine terre;
- proposer un aménagement paysager sur l'ensemble des deux jardins en y intégrant la condition du Fonctionnaire Délégué sur la demande n° 16-44534-2019, à savoir : supprimer le volume du garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;

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'aménagements intérieurs et extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande englobant une autre parcelle actuellement en cours de permis de mise en conformité, doit répondre aux mêmes conditions et en ce que les impacts doivent être limités;
- de supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le logement doit être restitué et le jardin doit être aménagé en espace paysager;

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 la demande est régie par la disposition suivante :**

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante:
  1. restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m<sup>2</sup>;

**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 (aménagement au niveau jardin) doivent :

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



○ être terminés dans un délai de 9 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 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 refus des dérogations au plan particulier d'affectation du sol et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

08/03/2022 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

01/04/2022 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

22/06/2022 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

19/08/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

21/09/2022 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée;

21/09/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, demande d'un nouvel avis SIAMU et de la CRMS et attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade l'enquête publique avec supplément de délai de 160 jours;

14/11/2022 au 28/11/2022 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

14/12/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

○ l'avis de la CRMS sollicité en date du 30/12/2022 et émis le 17/01/2022 et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/12/2021 et émis le 19/01/2022 et joint à la demande;

Considérant que la demande modifiée nécessite un nouvel avis de la CRMS;

Vu le nouvel avis de la CRMS, sur la demande modifiée, émis le 08/12/2022 :

*Avis défavorable émis par la CRMS en sa séance du 30/11/2022, concernant la demande sous rubrique.*

*A gauche, extrait Brugis.*

*A droite, situation actuelle (extraite du dossier) La demande concerne deux maisons situées dans la zone de protection de l'ancienne ferme l'Abreuvoir, sise chaussée de Saint-Job, 682-684 et classée par arrêté du 18/07/1996. L'arrière des jardins bordent la chaussée.*

*La place Saint-Job et ce tronçon de la chaussée constituent le centre d'un hameaux villageois du territoire rural d'Uccle. La ferme l'Abreuvoir, datée de 1671, est un témoin du passé rural. Le quartier dans son ensemble a conservé cette ambiance villageoise, tant au niveau de son bâti que du tracé viaire. Les nos 26 et 27, place Saint-Job, sont des maisons jumelles caractéristiques du début du XXe siècle. La brique du n°27 a été peinte et les rez-de-chaussée commerciaux ont été complètement transformés. 08/12/2022 2/3 PROJET Extension projetée en façade arrière, côté chaussée de Saint-Job, visible depuis l'Abreuvoir (extrait du dossier) La demande vise la transformation des deux maisons avec extension, rehausse et réunification des étages, ainsi que la réaffectation des deux commerces en horeca.*

*Les travaux prévoient notamment :*

*- le maintien de deux unités commerciales/horeca séparés, avec espace mezzanine, extension de l'annexe et aménagement d'une terrasse en intérieur d'îlot;*

*- la rehausse d'un niveau des 2 maisons, transformation de la forme de toiture (toiture plate) côté place de Saint-Job;*

*- la création d'un logement 5 chambres sur 4 niveaux (+1 au +4), avec entrée privative par la chaussée de Saint-Job et jardin hors-sol sur la toiture de l'annexe;*

*- la transformation, modification de profondeur et uniformisation de la façade arrière : intervention contemporaine, façade quasi entièrement vitrée hormis un bandeau « opaque » en aluminium de la hauteur d'un garde-corps;*

*- le maintien d'un volume construit (local vélos) et la création de deux emplacements de garage à l'air libre côté chaussée de Saint-Job.*

**AVIS DE LA CRMS** : *De manière générale, la CRMS ne souscrit pas au projet car il est en rupture totale avec les caractéristiques rurales et typologiques, tant des bâtiments eux-mêmes que du contexte patrimonial environnant. Le projet crée des ruptures d'échelle inappropriées dans le tissu urbain et ne s'intègre absolument pas au cadre local dont l'ancienne ferme de « l'Abreuvoir » constitue l'élément majeur.*

*Côté place Saint-Job : A gauche, vue de la place de Saint-Job © Google maps.*

*A droite, la situation projetée côté place de Saint-Job (extrait du dossier) 3/3.*

*La CRMS estime que le remaniement projeté pour les façades avant et la déstructuration des toitures à versant ne sont pas heureuses. En effet, l'intervention cumulée au niveau des rez-de-chaussée, des façades et des toitures ferait perdre la lisibilité et la cohérence de ces maisons jumelées : les proportions de la devanture commerciale donnent une part trop importante au niveau d'entresol, les trumeaux et les allèges sont trop fins; le nouveau volume du toit plat qui déstructure totalement la toiture mansardée serait particulièrement visible depuis la place de Saint-Job.*

*Pour ce qui concerne la finition des façades, la CRMS estime en outre que c'est au contraire la façade peinte en blanc (n°27) qui demande à être décapée pour retrouver les jeux d'alternances de briques comme le n°26, et non l'inverse.*

*Côté chaussée de Saint-Job : Ci-dessus, localisation du projet (en rouge) vue vers et depuis l'édifice classé l'Abreuvoir (en bleu), chaussée de Saint-Job © Google maps Façade arrière projetée (extrait du dossier).*

*Du côté de la chaussée de Saint-Job, la CRMS estime que le projet modifierait fortement le contexte de l'édifice classé tant par son expression architecturale que par son gabarit. L'agrandissement en profondeur et le traitement de la nouvelle façade arrière (planéité, rythme horizontal, placage en aluminium des bandeaux) donnerait à celle-ci une*

visibilité trop importante tout en lui faisant perdre d'une part le rapport avant/arrière, et d'autre part sa typologie intégrée au quartier ainsi que la lecture du parcellaire des deux maisons.

Enfin, la Commission estime qu'il y a lieu de réfléchir à la matérialisation de l'alignement dans ce tronçon de la chaussée de Saint-Job, qui puisse guider celle des parcelles voisines. Le cabanon à vélos et les deux emplacements de parcage projetés ne contribueraient pas à améliorer le front de rue, actuellement déstructuré.

**En conclusion, la CRMS émet un avis fermement défavorable sur le projet pour les raisons évoquées ci-dessus;**

Considérant que la demande modifiée nécessite un nouvel avis SIAMU ;

Considérant que cet avis 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 s'implante la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcellaires étroits, et qui s'organise autour de la place de Saint-Job;
- Ce quartier présente également une mixité d'affectations en logement, commerce et équipements;
- La place de Saint-Job constitue, dans ce quartier, un noyau commercial actif;
- Dans le front bâti de la place où se situe l'immeuble, à proximité de l'avenue du Prince de Ligne, le bâti environnant est dense, implanté en ordre fermé et à l'alignement, et à partir du début de l'avenue du Prince de Ligne, 6 maisons (n°159 à n°169) sont implantées en retrait de l'alignement, avec zone de recul, les immeubles suivants vers l'Est formant un front bâti implanté à l'alignement;
- Le bien sis au n°27 de la place, sur lequel porte la demande, fait partie (avec le n°26) d'un groupe de deux maisons, construit au début du XXe siècle, en mitoyenneté et à l'alignement;
- Ces deux immeubles présentaient initialement une typologie de demi-sous-sol+R+1+toiture de type "Mansart", et :
  - une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28117-1977 a transformé l'immeuble sis au n°27 avec :
    - un rez-de-chaussée de grande hauteur dont toute la largeur est occupée par une haute vitrine; ce rez-de-chaussée de typologie commerciale correspond à la situation de fait, comprenant dans cette hauteur libre un rez-de-chaussée et un entresol partiel d'une hauteur libre de 2,10 mètres, destiné initialement au dépôt des marchandises en situation de droit et au bureau en situation de fait;
    - la partie arrière (annexe sur 2 niveaux) et les niveaux supérieurs qui sont affectés à un logement dépendant de l'espace commercial en termes d'accès;
  - une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-28294-1978 a transformé l'immeuble sis au n°26 a transformé cet immeuble-jumeau dans un aménagement comparable, l'entresol étant également affecté aux réserves du magasin dans la situation de droit;
- En situation de fait, le bien sur lequel porte la demande est intégralement affecté au commerce de services, sans que soit mentionnée ou connue la date de ces derniers aménagements;
- A l'instar d'autres constructions à ce niveau de la place, les parcelles rejoignent, du côté nord de l'îlot, le tronçon sans issue de la chaussée de Saint-Job;
- Cet immeuble a subi des modifications au niveau de la devanture et du rez-de-chaussée commercial avec la construction d'une annexe, ces travaux ont été autorisés par le permis d'urbanisme n° 16-28117-1977 notifié en date du 05/09/1977;
- Les immeubles mitoyens comportent du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages;

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

- Le programme prévoit :
  - d'une part le réaménagement d'une surface commerciale (de type « service » - courtier en assurances) tout en changeant sa destination vers celle d'un restaurant et débit de boisson,
  - d'autre part la mise en conformité de travaux déjà réalisés, tels que la réunion des jardins, leur réaménagement, la construction d'une pergola et la suppression du logement existant au profit de l'affectation commerciale de l'intégralité de l'immeuble;
  - la prescription III.1.7 du plan particulier d'affectation du sol limite l'activité commerciale au seul rez-de-chaussée « à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement », et cette disposition n'existait plus en situation de droit (antérieure à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol);
  - le bien ne comporte pas d'entrée privative vers les niveaux supérieurs;

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

- La prescription particulière de la zone 2.6 du plan particulier d'affectation du sol n°56 prévoit que l'activité de la surface commerciale puisse être étendue dans la zone d'atelier, de ce fait, le

changement d'affectation prévu pour la surface commerciale, n'induit pas de dérogation quant à l'activité dans le volume d'annexe situé au-delà de la profondeur de bâtisse de 12 m;

- La hauteur sous plafond de l'entresol (2,10 mètres) est inférieure à celle de 2,20 mètres édictée par l'article 4 §1 al.3 pour les locaux non habitables. La demande y situe une travée de circulation donnant accès aux sanitaires et au stock (2<sup>ème</sup> niveau du volume annexe);

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

○ en matière de programme :

- en situation de fait, le commerce a été étendu sur toute la surface du rez-de-chaussée et le logement a été entièrement supprimé au profit de l'extension de l'activité commerciale et de l'aménagement de bureaux et rangements liés à l'activité du commerce de services;
- le projet prévoit de maintenir la surface dédiée au commerce sur l'ensemble des niveaux, en y répartissant les locaux accessoires (dont les bureaux de gestion) liés l'activité commerciale;
- la façade reste inchangée et maintient les menuiseries en bois peintes en ton gris clair;
- la demande n'indique pas les enseignes à prévoir. Dans l'éventualité d'une pose d'enseignes, une nouvelle demande de permis devra être introduite, tel que demandé par le plan particulier d'affectation du sol et conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la demande ne porte sur aucune modification de volume;
- seule la construction de la pergola constitue une dérogation au PPAS;

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

- le propriétaire du n°27 est également propriétaire du n°26 et la demande porte sur la mise en conformité de la réunion des deux jardins et de leur réaménagement;
- sur une vaste profondeur, l'engazonnement a été supprimé au profit d'un revêtement permettant l'installation de tables et de chaises;

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

- le garage du n°26, accessible depuis la chaussée de Saint-Job, est maintenu au profit des deux habitations;
- cependant, l'instruction de la demande du permis d'urbanisme n°16-44534-2019, pour le n°26, est actuellement en cours et en attente de plans modifiés depuis le 23/11/2020, suite à la décision du Fonctionnaire Délégué de supprimer ce volume de garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;

○ quant aux autres aspects techniques propres à la demande :

- une hotte est placée en façade arrière avec un impact sonore entre 35dB et 60dB et de ce fait, il est prévu un caisson anti-bruit au niveau du moteur afin de diminuer le bruit d'environ 10dB, ce qui reste insuffisant pour la quiétude des riverains et des habitations environnantes;
- il y a lieu d'impérativement limiter le niveau sonore aux maxima admissibles en ville;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la suppression totale du logement, ne se justifie pas et ne peut être acceptée, le CoBAT ne permettant pas de dérogation à une donnée essentielle d'un plan particulier d'affectation du sol, dont les affectations qu'il détermine;
  - en effet, le bâti permet qu'un logement accessoire puisse être maintenu au niveau des derniers étages;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
  - l'utilisation de la surface commerciale en débit de boissons (de type HoReCa), correspond aux activités existantes autour de la place Saint-Job et peut être envisagée;
  - cependant les nuisances doivent être limitées afin de respecter la fonction de logements à maintenir suivant le PPAS;

- application de l'article 126§11 du CoBAT (Déroptions à un PPAS) :
  - Article III.1.1 - zone de logements et destination de la prescription particulière de la zone 2.6 :
    - Selon le PPAS la fonction principale de la zone est le logement;
    - Cependant, le plan régional d'affectation du sol prévoit un liseré de noyau commercial pour ce front bâti, et le PRAS abroge implicitement le plan particulier d'affectation du sol en ce que, « *En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.* »
    - Bien que la suppression d'un accès privatif vers le logement, ait été octroyé par le permis de 1977, l'application de la prescription générale 0.12 cumulativement à la prescription particulière n°22 impose le maintien d'un logement, fût-il de fonction et accessoire au commerce;
    - De ce fait, il y a lieu de restituer le 2<sup>e</sup> étage et les combles pour l'aménagement d'un appartement, tel qu'au niveau du n°26, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
  - Article III.2.1 - zone de cours et jardins :
    - La surface des parcelles située au-delà des zones aedificandi du plan particulier d'affectation du sol est affectée en zone de variation de masses (affectations de jardins et ateliers) avec une limitation du taux d'emprise des constructions à 80% de la superficie de la zone et une hauteur maximale de 3,50 mètres;
    - Le plan particulier d'affectation du sol limite les affectations commerciales au bâti, et ne l'autorise pas en zone de jardins;
    - La pergola ne répond pas à une typologie d'atelier (affectation prévue par le plan particulier d'affectation du sol), à savoir celle d'un bâtiment fermé évitant ou atténuant les nuisances sonores inhérentes à l'activité;
    - présente une hauteur hors sol de 3,71 mètres, supérieure à 3,50 mètres (dérogation non sollicitée);
    - En effet, cette structure, d'une hauteur de plus de 3,70m constitue un fort impact sur les parcelles voisines et couvre, dans le cas de sa fermeture, une large partie des deux jardins réunis;
    - Il est à noter que l'aménagement du jardin, ne peut être envisagé à des fins commerciales, et ce afin de préserver la quiétude des parcelles voisines, comprenant des logements, et que dans ce cas, la pergola, n'a aucune utilité et doit, donc, de ce fait, être démontée en restituant un aménagement paysager de jardin en pleine terre;
    - La construction de la pergola, sur une surface de 90m<sup>2</sup>, n'est donc pas acceptable;

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

- En ce qui concerne 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)) :
  - Le changement d'affectation n'a aucun impact en terme de vues depuis le bien classé, l'Abreuvoir, cependant, la construction précaire de garage, doit encore être démontée suivant, le permis de mise en conformité, en cours du n°26;
  - L'avis de la CRMS, émis en sa séance du 12/01/2022, ne formule aucune remarque sur la demande;

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

- restituer un logement, fût-il accessoire au commerce ou de fonction au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et des combles, en le dotant préférentiellement d'un accès privatif (dans la mesure du possible);
- fournir le formulaire statistique modèle I ou modèle II en fonction de la surface allouée au logement;
- indiquer sur les plans que le jardin ne peut être utilisé à des fins commerciales;
- supprimer la structure de pergola au profit d'un aménagement paysager de pleine terre;
- proposer un aménagement paysager sur l'ensemble des deux jardins en y intégrant la condition du Fonctionnaire Délégué sur la demande n° 16-44534-2019, à savoir : supprimer le volume du garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 17/08/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 19/08/2022 :**

- la demande modifiée a impliqué la soumission de nouvelles mesures particulières de publicité;
- en effet, la plupart des dérogations initialement sollicitées ont été supprimées et de nouvelles dérogations sont sollicitées pour cette demande modifiée;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique;

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

- Le programme prévoit toujours de changer l'affectation de la surface commerciale de service existante au n° 27 par un restaurant et débit de boisson (commerce de type HoReCa) mais en plus, il prévoit d'agrandir cette surface commerciale ainsi que celle existante du n° 26;
- Par ailleurs la demande amendée porte également sur des modifications au niveau de l'aménagement du jardin, avec la réunion des deux jardins, la suppression de la pergola en infraction et l'aménagement de deux emplacements de parking et d'un auvent pour le stockage des vélos via la chaussée de Saint-Job;
- La demande prévoit par ailleurs, d'agrandir tant en profondeur qu'en hauteur le bâtiment existant et d'aménager un logement unifamilial aux étages, en plus des espaces de bureaux liés aux commerces du rez-de-chaussée;

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

- L'ensemble des dérogations de la demande initiale ont été supprimés, de même qu'il est prévu de supprimer la pergola en infraction dans le jardin et d'aménager un logement via la réunion des étages des deux immeubles, et ce avec un entrée privative;

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

- en matière de programme :
  - dans la demande initiale, le logement était supprimé, tel qu'en situation existante de fait, ce motif ayant été visé par la première enquête publique et avait été refusé;
  - la demande modifiée prévoit de restituer un logement unifamilial, via la réunion des étages des deux immeubles;
  - ce logement existant, en situation de droit, au niveau du n°27, n'étant plus l'accessoire de la surface commerciale, un accès séparé est proposé, et ce, via la chaussée de Saint-Job;
  - les deux commerces restent séparés, tel que prévu par le PPAS;
  - au niveau du n° 27, l'ancien commerce de service est remplacé par un restaurant (commerce de type HoReCa);
  - les rez-de-chaussée sont affectés à des activités commerciales;
  - le premier étage, comporte en partie avant des extensions des activités commerciales et en partie arrière le niveau bas de l'habitation unifamiliale;
  - le logement unifamilial s'étend du 1<sup>er</sup> étage au nouveau 4<sup>ème</sup> étage desservis par un escalier et un ascenseur;
  - le programme prévoit un étage d'accueil et d'apparat au 1<sup>er</sup> étage, un 2<sup>ème</sup> étage, plus privatif, 4 chambres au 3<sup>ème</sup> étage et un 4<sup>ème</sup> étage, dédié à l'espace parental;
  - afin d'unifier les deux façades, regroupant un seul logement, il est prévu de peindre la façade en briques naturelles, en blanc, cette proposition ne suscite pas d'objection;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la profondeur telle que prévue, de près de 30m avec une activité commerciale au lieu d'une activité d'ateliers, ne constitue pas une dérogation au PPAS, considérant la prescription de l'ilot 2.6 qui indique la possibilité d'étendre l'activité commerciale par la construction d'annexes en intérieur d'ilot avec une hauteur maximale de 3,50m;
  - la hauteur de l'annexe est d'environ 3,20m;
  - par ailleurs, au regard des constructions existantes des parcelles voisines, l'extension telle que prévue, au niveau des deux immeubles, ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur, et ce d'autant plus que la profondeur totale des constructions, ne dépasse pas les ¾ de la profondeur de la parcelle;
  - cependant en ce qui concerne la rehausse du bâtiment principal, la demande déroge au PPAS;
  - les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sont également étendus en profondeur, tout en se maintenant dans le profil de construction du bien mitoyen de droite, n°25;
  - une large terrasse, sur la profondeur des extensions et sur toute la largeur est aménagée au 4<sup>ème</sup> étage;

- cette terrasse ne répond pas au code civil en matière de servitude de vues par rapport à la parcelle mitoyenne de gauche et la petite rehausse de la mitoyenneté de gauche ne permet pas de garantir au moins 1,90m;
- considérant qu'il y a lieu de renoncer à toute rehausse inutile afin de préserver la luminosité pour toutes les parcelles ainsi que les vues dégagées, la terrasse est à reculer d'au moins 1,90m par rapport à l'axe mitoyen de gauche;
- d'autant plus que le projet prévoit déjà au 1<sup>er</sup> étage une toiture terrasse végétalisée (de type extensif), amplement suffisant afin d'offrir un extérieur qualitatif pour le logement unifamilial;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'ancien garage étant démonté, le jardin est remis en pleine terre, hormis pour la zone de parking des véhicules à moteur et des vélos et l'escalier vers le logement;
  - il est également prévu l'aménagement d'une terrasse sur une profondeur réduite de 2,13m;
  - cependant, il y a lieu d'indiquer au niveau des plans, que le jardin ne peut être utilisé à des fins commerciales, afin de garantir la quiétude de l'intérieur d'îlot et des logements existants;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la condition du Fonctionnaire Délégué sur la demande n° 16-44534-2019, était de supprimer le volume du garage au profit d'un emplacement de parcage à l'air libre en revêtements perméables, derrière un portail esthétique, en ferronnerie par exemple, d'une hauteur maximale d'1,60m et ajouré à au moins 50%;
  - la proposition, prévoit deux emplacements de parking extérieur en plus d'une pergola pour le stockage des vélos;
  - ces aménagements sur la totalité de la largeur de la parcelle et sur une profondeur d'environ 6m, doivent être limités afin de répondre aux volontés du PPAS de garantir des zones plantées et végétalisées;
  - le PPAS prévoyant, si possible, 1 seul emplacement de parking, au sein de l'îlot n°2.6, il y a, de ce fait, lieu de réduire à un seul emplacement de parking extérieur et déplacer les vélos sous l'escalier, au niveau du nouveau complexe de mur extérieur;
  - le solde de la zone de recul doit proposer un aménagement paysager qualitatif;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - des panneaux solaires sont installés sur la toiture plate, ceux-ci peuvent également être placés sur une toiture à versants;

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

- Dérogation à un PPAS non-respect de la prescription particulière de la zone 2.6 :
  - L'emprise est une des données essentielles du PPAS, il ne peut être admis d'y déroger;
  - L'extension en zone d'atelier, ici en extension du commerce est de 198m<sup>2</sup>, réduisant la surface de cette zone de 303m<sup>2</sup> à 105m<sup>2</sup>, et de ce fait, le calcul suivant, Emprise de 198m<sup>2</sup> divisé par la surface de la zone 303m<sup>2</sup>, donne un Taux d'Emprise de 0,65;
  - Le dépassement de 15% peut être aisément supprimé, afin de limiter l'emprise à 0,50, en réduisant la profondeur telle que prévue;
  - Cette réduction de la profondeur permet par ailleurs, de proposer une surface végétalisée en pleine terre plus importante et plus qualitative pour l'intérieur d'îlot;
- Dérogation à un PPAS Article III.1.7 – Zones de services :
  - Au n°27, la situation de droit comporte une extension de la surface commerciale sur la partie avant du 1<sup>er</sup> étage;
  - Cependant, considérant la rehausse comportant de nombreuses dérogations, et considérant la demande modifiée portant sur de profondes extensions au rez-de-chaussée, au profit également du n°26, il y a lieu de maintenir cet espace au profit du logement unifamilial, en renonçant à l'ouverture du plancher sur le niveau inférieur (A DEMANDER EN CC SI DEJA EXISTANT OU PAS ET DONC INCOHERENCE DANS LES PLANS SITUATION DE FAIT), afin de limiter la rehausse à prévoir en toiture;
- Dérogation à un PPAS Article IV.2.2.A.1.2 - profondeur des bâtiments principaux :
  - Bien que l'extension aux étages, induise une dérogation quant à la profondeur avec un dépassement de 3m, cette extension se limite dans le profil de construction du bien le plus profond;
  - Par ailleurs, l'extension telle que prévue n'induit pas davantage de nuisances pour les biens qui lui sont mitoyen et la dérogation est acceptable;

- Dérogation à un PPAS Article IV.2.2.A.1.3 - hauteur des bâtiments principaux, article IV.2.2.A.1.4 – toiture des bâtiments principaux et article IV.4.2.2 - matériaux des toitures et dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Le 4<sup>ème</sup> étage tel que prévu, induit trois dérogations au PPAS;
  - La suppression de la toiture et de ses combles, au profit d'un réel 4<sup>ème</sup> étage, ne répond par ailleurs pas à la prescription IV.3 alinéa 4 qui prévoit que l'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé pour autant qu'une éventuelle rehausse ne dépasse pas 1,50 au-dessus du plancher du grenier existant;
  - Il est également à noter que le bâtiment mitoyen de gauche, n°28, comporte une toiture à versant, le nouveau 4<sup>ème</sup> étage, tel que prévu, induit un mur d'héberge peu intégré dans la skyline de la place et ne répond pas à la disposition du PPAS concernant les caractéristiques des toitures;
  - Outre les dérogations induites et la rupture de la skyline, le 4<sup>ème</sup> étage est fortement visible depuis l'espace public et modifie significativement la typologie du contexte bâti environnant;
  - Considérant la demande de maintenir la partie avant du 1<sup>er</sup> étage du n°27 au profit du logement, il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur afin de limiter les extensions en toiture et maintenir une toiture à versants;
  - Cependant, il est envisageable de proposer une rehausse et une modification de la pente, tant en façade avant qu'en façade arrière, afin d'aménager un espace parental aux dimensions confortables;
- Dérogation à un PPAS article IV.4.2.1 - matériaux de façades :
  - Bien que la demande modifiée tende à uniformiser les deux façades avant, et principalement les devantures, il y a lieu de les revaloriser et ce dans le respect du PPAS;
  - En effet, l'aluminium étant proscrit, l'utilisation uniquement de bois est plus judicieuse;
  - Il ne peut être admis, au niveau de la façade avant, l'utilisation d'un matériau tel que l'aluminium de teinte foncée;
  - En effet, une harmonie doit être conservée dans la lecture globale des bâtiments patrimoniaux à conserver autour de la place Saint-Job;
  - D'autant plus qu'il est demandé qu'une typologie de toiture à versants soit proposée;
  - L'utilisation de l'aluminium n'est autorisée que pour les verrières en zones d'ateliers;
  - Considérant que l'affectation du bien est du commerce et du logement et considérant par ailleurs, que les deux façades sont visibles depuis l'espace public, il y a lieu de se conformer au respect des matériaux autorisés par le PPAS tant en façade avant qu'en façade arrière;
  - De ce fait, les placages décoratifs prévus en façade arrière, ainsi que l'ensemble des menuiseries, peuvent être en bois au lieu de l'aluminium;

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

- En ce qui concerne 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)) :
  - La façade arrière étant autant visible depuis l'espace public que depuis le bien classé, l'Abreuvoir, il y a lieu d'y porter une attention particulière, autant au niveau du respect du PPAS qu'au niveau de la typologie du contexte bâti environnant;
  - L'avis CRMS est défavorable sur la demande telle que modifiée, en raison de la rupture totale avec les caractéristiques rurales et typologiques, tant des bâtiments eux-mêmes que du contexte patrimonial environnant. En effet, le projet crée des ruptures d'échelle inappropriées dans le tissu urbain et ne s'intègre absolument pas au cadre local dont l'ancienne ferme de « l'abreuvoir » constitue l'élément majeur;
  - Au regard de cet avis et des dérogations qui ne peuvent être acceptées, il y a lieu de significativement revoir la typologie des extensions admissibles ainsi que des nouvelles interventions;

**L'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et Sites sur la rupture de typologie, rejoint l'avis défavorable de la Commission de Concertation concernant les demandes de dérogations par rapport à la hauteur, traitement de la toiture et utilisation des matériaux ;**

**Bien que le programme de commerces au rez-de-chaussée et d'un seul grand logement aux étages puisse être acceptable, celui-ci ne peut, en aucun cas, induire, pour sa mise en œuvre, un tel nombre de dérogations au PPAS et dont au moins une à l'une des données essentielles du PPAS ;**

**Considérant, de ces faits, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant cependant que le programme de cette demande modifiée, peut être réétudié dans un projet plus respectueux du contexte bâti environnant et du prescrit du PPAS, de ses données essentielles et de sa volonté initiale de considérer tout acte d'urbanisme à l'échelle du quartier, dans le respect et la confirmation de l'esprit actuel du quartier en complétant harmonieusement le tissu urbain ;**

**Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.**



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/12/2022**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46676-2022 - Enquête n° 212/22**

**Demandeur : S.P.R.L. DW PROPERTIES c/o Monsieur Sacha DASKAL**

**Situation : Rue Xavier De Bue 47**

**Objet : transformer un commerce en un commerce Horeca au rez de chaussée et sous-sol de l'immeuble situé rue Xavier de Bue et construire une maison unifamiliale à l'arrière de la parcelle, donnant sur la rue des Fidèles**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46676-2022 introduite en date du 19/09/2022 par la S.P.R.L. DW PROPERTIES c/o Monsieur Sacha Daskal;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un commerce en un commerce Horeca au rez de chaussée et sous-sol de l'immeuble situé rue Xavier de Bue et construire une maison unifamiliale à l'arrière de la parcelle, donnant sur la rue des Fidèles sur le bien sis rue Xavier De Bue 47;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain*", en ce que le projet couvre l'ensemble de la parcelle;
  - non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade qui prescrit « *La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.* » en ce que la façade de la nouvelle maison dépasse la hauteur du petit volume existant sur la parcelle de gauche et que la parcelle de droite n'est pas construite;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit « *la toiture 2° ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5* » en ce que la nouvelle maison présente des rehausses en mitoyenneté des deux côtés;
  - application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

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

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

19/09/2022 : dépôt de la demande;

08/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

14/11/2022 au 28/11/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/12/2022 : 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 08/11/2022 et rendu en date du 08/12/2022 :

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

##### **Adaptation du garage au trottoir public**

Principes généraux :

- *Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.*
- *La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.*
- *Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.*

Quant à la demande:

*Il est constaté que la dalle de garage sera horizontale alors que le trottoir de la rue des Fidèles ne l'est pas, ce qui génère une marche d'une quinzaine de centimètres de haut à l'extrémité Est.*

*L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'il lui sera formellement interdit de modifier la pente de trottoir pour la faire correspondre à son seuil de garage, ni de placer quelque élément que ce soit sur le trottoir pour compenser cette différence de niveau.*

*Il est invité à corriger son projet pour aménager une dalle de garage suivant l'inclinaison de la rue, ou à aménager un plan incliné en intérieur de garage;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/11/2022 et non reçu à ce jour. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

### **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 mixte en affectations de commerce, de logement et d'équipement,
- Dans ce quartier, la rue Xavier De Bue est un des axes du noyau commercial dynamique du centre d'Uccle, dans la perspective urbaine qui relie l'Eglise Saint-Pierre à la Maison communale,
- L'îlot sur lequel porte la demande présente de nombreuses parcelles traversant la totalité de l'îlot, la rue des Fidèles desservant les fonds de ces parcelles;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
  - est bâtie d'un immeuble mixte de commerce et de logement côté rue Xavier De Bue,
  - n'est pas bâtie à l'alignement de la rue des Fidèles, mais accueille 3 emplacements de stationnement lié au commerce (ancienne banque);
- La parcelle de droite (n°45, rue des Fidèles) n'est pas bâtie;
- La parcelle de gauche (n°49A, rue des Fidèles) présente un gabarit R+toiture et accueille un garage à toiture plate;
- L'alignement de la rue des Fidèles est oblique par rapport aux limites parcellaires latérales (et mitoyennes),
- Les fonds de parcelles de la rue Xavier De Bue ont fait l'objet de plusieurs nouvelles constructions et transformations, et notamment la construction d'une maison de gabarit R+1+1étage en recul relativement similaire à la proposition au n°24;

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

- L'aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble situé côté rue Xavier de Bue;
- La transformation de la façade au rez-de-chaussée de l'immeuble;
- La construction d'une maison unifamiliale côté rue des Fidèles;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve et développe une activité commerciale le long de la rue Xavier De Bue, ce qui est à encourager;
  - les logements aux étages sont conservés, ainsi que leur accès distinct, ce qui est qualitatif;
  - le souhait de construire une maison unifamiliale le long de la rue des Fidèles s'inscrit dans le cadre bâti et pourrait s'envisager, pour autant que l'on retrouve une surface de pleine terre sur cette parcelle;
  - le plan uni-orienté de cette maison unifamiliale n'est pas souhaitable :
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet de la nouvelle maison s'inscrit dans l'alignement des gabarits de la rue des Fidèles;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est actuellement totalement imperméable. En effet, les emplacements de stationnement ne sont pas du tout perméables;
  - le projet proposant de verduriser à la fois la toiture de la nouvelle maison et de verduriser la toiture plate du commerce;
  - néanmoins, cette verdurisation ne répond pas à la demande de restituer des zones perméables à cette parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit le stationnement au rez-de-chaussée de la maison unifamiliale sous un car-port intégrer à la nouvelle construction ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie de la Commune :
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la brique de teinte claire choisie pour le revêtement de façade de la maison est un choix judicieux au sein d'une petite voirie étroite afin de ne pas assombrir ce tronçon;
  - les châssis de teintes foncées pour la maison peuvent s'envisager au sein de ces façades claires;

**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 pour la 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 "§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain" :

- le projet de maison unifamiliale ne peut s'envisager car on ne retrouve pas une surface de pleine terre sur cette parcelle;
- le projet propose de verduriser la toiture plate de la maison et de l'extension arrière existante du commerce, ce qui n'est pas suffisant pour rencontrer les objectifs tendant à retrouver des surfaces de plaine-terre sur les parcelles;

En ce qui concerne la dérogation au RRU titre I et le non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade qui prescrit « La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes. » :

- la façade de la nouvelle maison dépasse la hauteur du petit volume existant de la parcelle de gauche et s'inscrit à côté d'une parcelle non construite du côté droit;

En ce qui concerne la dérogation au RRU titre I et le non-respect de l'article n°6 – hauteur de la toiture qui prescrit « la toiture 2° ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 » :

- la nouvelle maison présente des rehausses en mitoyenneté des deux côtés;

En ce qui concerne l'application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :

- l'installation de restaurant peut s'envisager au regard l'implantation du bâtiment, en plein noyau commercial, et de sa participation à la dynamique du quartier;
- le projet prévoit que la sortie de la hotte soit installée en façade arrière et longe la façade arrière du bâtiment principal jusqu'en toiture conformément au règlement communal d'urbanisme en la matière;

**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 pour l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :**

- La transformation du rez-de-chaussée de l'immeuble améliore la situation et peut s'envisager;
- La nouvelle devanture prévoit des matériaux de qualités (remplacement des structures métalliques existantes par de la maçonnerie habillée d'un parement en pierre bleue);
- L'ensemble de la façade retrouve une meilleure harmonie;

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

- Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie;
- Soit, renoncer à la construction de la maison unifamiliale côté rue des Fidèles, soit proposer un projet prévoyant des surfaces de pleine terre en intérieur de parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- de ne pas être accessoires en ce la modification correspond à un élément essentiel du projet;

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

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

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

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

**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,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 14/12/2022**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46530-2022 - Enquête n° 214/2022**

**Demandeur : Monsieur et Madame Xavier Verstegen et Dominique Haverbeke**

**Situation : Avenue de l'Hélianthe 15**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, remplacement des menuiseries extérieures et pose d'une isolation en façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46530-2022 introduite, en date du 24/06/2022, par Monsieur et Madame Xavier Verstegen et Dominique Haverbeke;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, remplacement des menuiseries extérieures et pose d'une isolation en façade arrière sur le bien sis avenue de l'Hélianthe 15;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
  - article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 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 :**

24/06/2022 : dépôt de la demande;

01/08/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/09/2022 : réception des compléments;

30/09/2022 +1j (14/11/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/11/2022 au 28/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/12/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue de l'Hélianthe, non loin du carrefour formé avec la rue Engeland;
- L'immeuble, construction issue du permis de bâtir n° 16-23019-1962. Il fait partie d'un ensemble de 4 constructions qui s'inscrivent dans un contexte bâti cohérent formé par une construction principale et quelques annexes;
- Le jardin paysager est orienté à l'Est;

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

- Transformer et étendre les espaces de vie de la maison au rez-de-chaussée;

- Isoler la façade arrière;
- Remplacer l'ensemble des châssis existants;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison aux proportions modestes et tente de l'inscrire dans les objectifs de développement durable;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont améliorées, du fait notamment que ses espaces de vie sont condensés au rez-de-jardin, alors que le rez bas accueille des fonctions secondaires;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose une extension de faible profondeur, limitée au rez et couverte par une toiture plate. A ce titre, la maison voisine de droite dispose également d'une extension, mais de profondeur moindre;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements paysagers de la zone de recul et du jardin seront conservés et renforcés;
  - une nouvelle terrasse viendra prolonger les espaces de vie tout en conservant une belle proportion du jardin paysager ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif;
  - l'objet de la demande porte principalement sur l'extension du séjour au niveau du rez-de-jardin en façade arrière. Cette nouvelle pièce ouverte sur le jardin sera bardée de bardage bois (type thermowood) et couverte d'une toiture verte extensive permettant de jouer un rôle tampon dans la récolte d'eau de pluie mais aussi de réguler les écarts de températures entre l'environnement extérieur et le volume protégé;
  - une nouvelle terrasse ainsi qu'un aménagement paysager permettra de retenir les terres de la partie jardin et de liaisonner la partie haute et basse des espaces extérieurs via une série de marches, d'une banquette linéaire et d'un bac à plantes intégré;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - toutefois, vu la combinaison des enjeux climatiques et l'entame des travaux, il y a lieu de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie vu que le bien n'en dispose pas ;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - le projet propose le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures en vue d'y installer des châssis métalliques de teinte noire, et en y supprimant les croisillons. Cette démarche s'inscrivant dans les objectifs de développement durable est à encourager, et vu le maintien des allèges en pierre de France, cette option permet de conserver la lecture des plans et des vides de cette façade ;
  - le projet propose la pose d'un enduit sur isolant de teinte clair sur la façade arrière existante, en vue d'en améliorer les performances thermiques et l'esthétique de cette élévation au profit de l'intérieur de l'ilot boisé;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - 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) :
    - la nouvelle extension génère une profondeur de bâtisse raisonnable au regard des spécificités des lieux;
    - le nouveau volume s'inscrit dans la profondeur des murs œillères existants et nécessite une rehausse peu significative du côté droit;
    - la nouvelle construction, limitée à un niveau, permet de conserver la lecture du volume d'origine et améliore sensiblement les vues et les accès vers le jardin paysager. De plus, elle est couverte par une toiture verte ce qui permet de réduire la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau d'égouttage;

**Considérant que le permis d'urbanisme sera soumis aux conditions d'exécution suivantes :**

- Prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie ;

**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§6 du CoBAT et la délivrance du permis d'urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/12/2022**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46689-2022 - Enquête n° 217/22**

**Demandeur : Monsieur Tanguy LUYCKX et Madame Maité SELVAIS**

**Situation : Rue de Percke 62**

**Objet : rénover une maison unifamiliale, modifier la toiture et les façades, construire une piscine de 30m<sup>2</sup> et abattre 7 arbres à haute tige**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46689-2022 introduite, en date du 22/09/2022, par Monsieur Tanguy LUYCKX et Madame Maité SELVAIS;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, modifier la toiture et les façades, construire une piscine de 30m<sup>2</sup> et abattre 7 arbres à haute tige sur le bien sis rue de Percke 62;

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°48bis&ter QUARTIER SUD-EST (AGRBC10/06/1993) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°25 du permis de lotir (PL) n°20 pour 26 lots pour villas isolées sauf lots 10A-B = jumelées à un étage (25/02/1963) et déroge à ce permis de lotir;

**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 dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°II.5 Toitures qui prescrit "à versants inclinés de 35° minimum sur l'horizontale", en ce que la toiture du volume arrière est supprimée au profit d'une toiture plate aménagée en terrasse;
  - non-respect de l'article n°IV.1 Zone de cours et jardins qui prescrit "destination : cette zone est réservée à l'établissement de cours et jardins et à des petites dépendances secondaires", en ce qu'il est prévu la construction d'une piscine de 30m<sup>2</sup>;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/09/2022 : dépôt de la demande;

08/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/11/2022 au 28/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/12/2022 : 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 Vert sollicité 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 :**

- La maison unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue de Percke;



- L'immeuble est une construction datant des années 1970 (permis d'urbanisme n° 16-27091-1973). Il présente un gabarit R + Toitures à versants, avec une façade pignon à rue, et est intégré dans un environnement paysager qualitatif;
- Les façades sont en briques de ton brun et le soubassement en briques plus foncées;
- Les châssis sont en bois de ton brun foncé;
- Le terrain présente une forte déclivité ascendante vers le fond de la parcelle;
- Les constructions environnantes sont également implantées de sorte à conserver d'importantes zones de retrait latérales paysagères, permettant la cohabitation d'immeubles de typologie différentes;
- De part et d'autres les parcelles comportent des piscines, dont celle située au n°58 ayant obtenu une autorisation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-38292-2008. La piscine du n°64, ne semble quant à elle pas avoir eu d'autorisation préalable mais est antérieure aux années 1970 suivant le reportage photographique du site internet Bruciel;

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

- La suppression de la toiture du volume arrière, et pose d'une toiture plate aménagée en terrasse avec garde-corps en verre;
- La modification de la toiture avec croupettes et nouveau recouvrement en tuiles de terre cuite de ton rouge/brun;
- L'agrandissement des lucarnes existantes avec recouvrement en zinc de ton noir;
- La pose d'un bardage en bois de ton naturel au niveau du volume arrière;
- Le réaménagement spatial des niveaux d'habitation;
- Le raccordement à l'égout public et la condamnation du puit perdu et de la fosse septique existante;
- La remise en fonction de la citerne d'eau de pluie de 3300 litres avec récupération des eaux pour les WC, buanderie et robinet extérieur;
- Le remplacement de tous les châssis, y compris les portes d'entrée et de garage par de l'aluminium de ton noir;
- L'isolation complète des murs et de la toiture avec finition en crépi de ton blanc;
- La suppression du corps de cheminée extérieur;
- La démolition des corniches en béton;
- La mise en place d'un système de ventilation;
- La modification du niveau naturel du terrain, via l'aménagement de plateaux;
- La construction d'une piscine de 30m<sup>2</sup>;
- L'Abattage de conifères à haute tige et replantation d'arbres fruitiers;

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

- Le programme prévoit de rénover une maison unifamiliale, d'en modifier la toiture ainsi que les abords;

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

- Suivant l'article 6 du PPAS n°48bis&ter, les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation, pour autant que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant et pour les terrains de moins de 14 ares et de plus de 7 ares, le cas de cette parcelle de 11 ares, les prescriptions de l'article 1.3 sont d'application sauf en ce qui concerne le recul latéral de la limite mitoyenne qui est minimum 3m;
- Suite à l'isolation, des reculs de plus de 6m sont garantis;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
  - le sous-sol et le grenier restent inchangés;
  - les modifications au niveau du plan d'aménagement ainsi que l'agrandissement des lucarnes et des baies de façade, permet d'augmenter les qualités d'habitabilité et l'apport en éclairage naturel;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet ne prévoit aucune modification au niveau de l'implantation;
  - le gabarit est légèrement modifié par les isolations et la suppression de la toiture du volume arrière;
  - la toiture est légèrement rehaussée suite à l'isolation par l'extérieur et les croupettes permettent de diminuer, au niveau du pignon, l'impression de hauteur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le nivellement de terrain induit la pose de murs de soutènement, l'un d'1,20m de haut, en milieu de terrain, et l'autre de 3,49m de haut à la mitoyenneté en fond de parcelle;

- bien que les parcelles voisines ont déjà nivelé leurs terrains, il y a lieu de privilégier une pente plus douce à étudier par rapport aux différents raccordements ;
- la zone de recul reste inchangée;
- les conifères à abattre sont situés le long de la mitoyenneté et ont pris au cours du temps beaucoup d'ampleur, réduisant de ce fait, les qualités d'apport en éclairage naturel;
- les nouveaux arbres fruitiers replantés, sont dispersés plus judicieusement au sein de la parcelle;
- cependant, le nombre important de noyer appauvrit la diversité et il y a lieu de proposer plus de variété ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage pour deux véhicules en enfilade est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la parcelle n'est actuellement pas raccordée à l'égout, la demande propose de s'y raccorder tout en réaffectant la citerne d'eau de pluie existante et en supprimant la fosse septique et le puit perdu;
  - la citerne d'eau de pluie est réaffectée et sera raccordée afin de récupérer les eaux pluviales pour les WC, buanderie et robinet extérieur;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - en ce qui concerne les techniques de la piscine :
    - i. les machines sont à implanter au sein du volume construit existant de l'habitation ;
    - ii. dans l'éventualité d'une puissance supérieure à 10kW et en fonction des informations techniques, il y a lieu de prendre contact avec le service technique de l'environnement (permis.environnement@uccl.brussels);
  - en ce qui concerne l'esthétique des façades :
    - i. le remplacement des châssis, les modifications de baies et des toitures, modifient significativement les façades;
    - ii. cette maison datant du début des années 1970, ne comporte aucune typologie particulière ni d'éléments de décors, au niveau des façades ou des châssis, intéressants à maintenir;
    - iii. la proposition se veut plus contemporaine et propose des façades claires, en crépi de ton blanc, ponctuées par des baies avec des châssis en aluminium de ton noir et une sous-solage en crépi de ton noir;
    - iv. la tonalité claire, des façades, se marie davantage au bâti environnant, tel que préconisé par le permis de lotir;
    - v. considérant la volonté de diminuer le réchauffement des parcelles, la modification de la teinte du recouvrement de la toiture en rouge/brun, est acceptable ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogations à un permis de lotir :
  - Article II.5 :
    - La suppression de la toiture existante du volume arrière, permet de garantir un apport en éclairage plus important au niveau des pièces habitables situées dans les combles;
    - En effet, sous les combles de ce volume, sont implantés des espaces de salles-de-bain et douche, induisant que la chambre ne soit éclairée que latéralement via la lucarne;
    - Le réaménagement permet de garantir une chambre éclairée sur deux façades;
    - D'autant plus, cette modification permet l'aménagement d'une petite terrasse en recul de plus de 6,50m par rapport à la mitoyenneté, n'induisant pas, de ce fait, davantage de nuisance pour la parcelle voisine de gauche;
    - De ces faits, la dérogation est acceptable;
  - Article IV.1 :
    - Bien que le permis de lotir ne prévoit pas de piscines en zone de cours et jardins, l'environnement immédiat comporte des parcelles ayant reçu une autorisation pour la construction de piscines, à l'instar du n°58;
    - Il est également à noter que les distances sont raisonnables autant par rapport aux habitations voisines que par rapport aux limites de la parcelle, tout en permettant de maintenir des reculs amplement suffisants pour permettre le développement de la flore;

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

- Au-delà du premier muret, il y a lieu de suivre la pente naturelle du terrain ou restituer une pente équivalente;
- Proposer une variété plus importante d'arbres replantés, à savoir un seul noyer et différentes espèces d'arbres fruitiers;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de nivellement de terrain et d'espèces d'arbres à replanter ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'assurer une continuité dans les pentes naturelles de terrain et de proposer une variété dans la végétation;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**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 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/12/2022**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46659-2022 - Enquête n° 211/2022**

**Demandeur : S.R.L. BBR Belgium c/o Monsieur Christian Stenuit**

**Situation : Chaussée de Waterloo 859 - 865**

**Objet : démolir un ensemble d'immeubles comprenant un showroom, des bureaux, un atelier, des parkings et des locaux annexes, en vue de construire un ensemble mixte : Bât A: immeuble de 14 appartements, un commerce et locaux communs,**

**15 emplacements de stationnement et 42 vélos; Bât B: atelier en fond de parcelle**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46659-2022 introduite, en date du 16/09/2022, par la S.R.L. BBR Belgium c/o Monsieur Christian Stenuit;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un ensemble d'immeubles comprenant un showroom, des bureaux, un atelier, des parkings et des locaux annexes, en vue de construire un ensemble mixte : Bât A: immeuble de 14 appartements, un commerce et locaux communs, 15 emplacements de stationnement

et

42 vélos; Bât B: Atelier en fond de parcelle sur le bien sis chaussée de Waterloo 859 - 865;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD - approuvé par Arrêté Royal en date du 15/04/1988, et y déroge;

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

Vu 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 ») et que l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de Bruxelles - Environnement);

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

- Le Projet s'implante à une distance inférieure à 60m d'une zone « Natura 2000 », étant la station IA2, Bois de la Cambre, de la Zone spéciale de conservation « Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe »;
- La zone Natura 2000 est séparée du projet par une première rive d'immeubles et la chaussée de Waterloo;
- Toutefois, compte tenu de l'absence d'impact du projet sur la zone en cause, que ce soit individuellement ou en conjugaison avec d'autres projet, compte tenu des critères déterminés à l'annexe VII de l'Ordonnance nature, une évaluation appropriée des incidences n'est pas ici requise;

Vu l'avis de Bruxelles – Environnement émis le 14/12/2022, et motivé comme suit :

**NATURE**

- Considérant la localisation du projet moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000 (Bois de la Cambre, Forêt de Soignes avec lisière et domaines boisés avoisinants), contrairement à ce qui est mentionné dans le dossier de demande de permis ;
- Considérant que tout plan ou projet non directement lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000 (ou dans les 60m), mais susceptible d'affecter ce site de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ;
- Considérant qu'en raison de l'impact non significatif de ce projet sur la zone Natura 2000, une évaluation appropriée des incidences n'est pas nécessaire ;
- Considérant que le projet se situe dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et dans le Plan Nature régional 2016, et qu'il s'agit d'un site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue (ou est susceptible

de contribuer) à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

- Considérant qu'une demande de dérogation au Titre I, article 13 du RRU est soumise aux autorités compétentes dans le cadre de ce projet (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) ;

#### **EAU**

- Considérant que le projet ne prévoit qu'une faible surface perméable, soit 17% de la superficie totale de la parcelle ;
- Considérant que même si la perméabilité du projet constitue une amélioration de la situation actuelle, elle reste néanmoins insuffisante étant donné sa localisation proche d'une zone Natura 2000 (moins de 60m), également en amont d'une zone d'inondations et au regard des prescriptions du RRU ;
- Considérant que les motivations à déroger à l'article 13 du Titre I du RRU ne sont pas suffisamment développées ;
- Considérant que le projet ne semble inclure aucun dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales (absence de toitures vertes, de bassins infiltrants, de noues, etc.) ;
- Considérant que le projet prévoit une démolition, reconstruction et qu'il est donc possible de gérer les eaux pluviales à la parcelle ;
- Considérant qu'il n'y a pas d'éléments dans le dossier qui permettent de comprendre la gestion des eaux pluviales qui sera mise en place sur le projet ;

#### **MOBILITE**

- Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Considérant que le taux de possession de voiture par ménage dans le secteur statistique en question est de 80%
- Considérant que Bruxelles Environnement recommande que tous nouveaux bâtiments soient pourvus de 1 emplacement vélo par chambre et de minimum 2 m<sup>2</sup> de zone de stationnement par vélo (emplacement et zone de manœuvre compris) ;
- Considérant que le projet prévoit la construction de 14 appartements, pour un total de 23 chambres ;
- Considérant que le projet prévoit 15 emplacements pour voiture ;
- Considérant que le projet prévoit un local vélo de ca 48m<sup>2</sup> (10.9 x 4.4), ce qui équivaut à approximativement 20 emplacements vélo selon les recommandations du Vadémécum vélo n.7 (et non pas à 42 emplacements comme indiqué dans le projet) ;
- Considérant le type de support vélos n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;
- Considérant que la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale" préconise que 5 à 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et/ou dédiés aux vélos cargo dans les nouveaux projets résidentiels ;
- Considérant que la sortie du parking se fait par le biais d'une rampe qui donne directement sur le trottoir et que la visibilité peut être limitée ;

#### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS**

- Maintenir la dynamique du maillage écologique et biodiversité en prenant en compte les connexions écologiques déjà présentes dans et autour du site du projet (aménagement de biotopes diversifiés et plantations d'espèces indigènes, passage pour la petite faune) ;
- Améliorer la perméabilité du sol de la parcelle, comme le prévoit l'article 13 (titre I) du RRU ;
- Revoir le projet afin d'inclure une gestion intégrée des eaux pluviales. Un accompagnement du Facilitateur Eau ([facilitateur.eau@environnement.brussels](mailto:facilitateur.eau@environnement.brussels)) est vivement encouragé ;
- Mettre en œuvre un local vélo équivalent à un vélo par chambre et l'installation de supports vélo de type U inversé, espacés de 1 mètre, et ce conformément aux recommandations du Vadémécum vélo n.7 ;
- Mettre en œuvre, dans le parking souterrain, des emplacements vélo-cargo en lieu et place d'un emplacement voiture, et ce conformément la "Stratégie de stationnement des vélos cargo en région de Bruxelles-Capitale. Les emplacements pourraient être pourvus de station de recharge ;
- Prévoir l'installation d'un miroir de sécurité à la sortie du parking ;

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition 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 régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - art. 4.2.1 (implantation),
  - art. 0.4 (garage),
  - art. 4.3 et 4.5 (gabarits et toitures),
  - art. 5.1 (destination de la zone d'atelier);
- 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 :
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *densité du projet et gabarits imposants + terrasses;*
- *perte de patrimoine architectural;*
- *parking insuffisant pour le projet;*
- *perméabilité des sols;*
- *interaction avec le projet de « la maison du téléphone »*
- *commerces vides dans le quartier;*
- *logements proposés peu qualitatifs;*
- *quid analyse de circularité des matériaux ?*
- *impact des panneaux solaires ;*

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

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

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

16/09/2022 : dépôt de la demande;

+1j (31/10/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles Environnement;

14/11/2022 au 28/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/12/2022 : 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 08/11/2022, et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 08/11/2022, et émis le 14/12/2022;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/11/2022;

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

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

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

- L'ensemble bâti est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, non loin de l'angle formé avec l'avenue du Beau-Séjour;
- Le projet de la présente demande se situe le long de la chaussée de Waterloo, artère principale et très fréquentée de la commune d'Uccle, bordée par un urbanisme dense et haut. Bien que fort fréquentée par les automobiles et les bus, la chaussée offre une magnifique vue sur le Bois de la Cambre au nord-

est de la parcelle. Sa végétation, évoluant au rythme des saisons, renvoie des perspectives et des ambiances lumineuses variées tout au long de l'année;

- Cette portion de la chaussée de Waterloo présente un tissu urbain et des gabarits très variés, allant de la maison mitoyenne à l'immeuble d'appartements, et laissant apparaître souvent des murs mitoyens aveugles dépassant les plus petits gabarits. Cette différence de gabarits résulte de la construction dans les années 60 et 70 de plusieurs immeubles à appartements de part et d'autre de la chaussée;
- En 1987, le PPAS n°51 est adopté, définissant les règles urbanistiques pour le quartier et régulant la question des gabarits. Il est à noter que, depuis cette date, les constructions de l'îlot n'ont que très peu évolué;
- Le terrain est actuellement occupé par plusieurs bâtiments repartis sur deux parcelles;
- Le premier situé au n° 861-865, datant d'avant les années 1950 ayant pour utilisation principale, le «commerce automobile». La partie située à front de la chaussée de Waterloo, dont la façade et la vitrine ont été rénovés en 2010, contient actuellement un showroom automobile. Il est surmonté d'un niveau de bureaux liés au commerce du rez-de-chaussée;
- Au fond de la parcelle et surélevés par rapport au niveau de la rue se situent les ateliers de mécaniques de la concession automobile, éclairés naturellement par 6 lanternes. Il est surmonté d'ancien bâtiment de logement, aujourd'hui inoccupé et servant de stockage;
- Entre ces deux parties du bâtiment se trouvent un parking couvert et un local servant au nettoyage des véhicules et l'entreposage des poubelles;
- Le second situé au n°859, datant des années 1930 mais ayant fait l'objet de nombreuses transformations au cours des années, est un petit immeuble constitué d'un commerce HoReCa à l'abandon au rez-de-chaussée et d'un appartement aux étages;
- La parcelle est entièrement bâtie et est limitrophe avec les jardins des habitations de l'avenue du Beau-Séjour. Ce cœur d'îlot est dès lors relativement densément bâti;

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

- Le projet prévoit la démolition des bâtiments 861-865 et 859 sis à front de voirie et la rénovation lourde du bâtiment sis en fond de parcelle;
- Il sera construit en place des bâtiments démolis, un immeuble composé de 14 appartements, d'un rez-de-chaussée commercial, ainsi que d'un niveau de sous-sol comprenant 15 places de parkings;

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

- Le projet tend à réaliser les objectifs d'urbanisation de cette parcelle, prévus par le PPAS n° 51, en prévoyant un immeuble mixte de commerce et de logements à front de voirie, et un atelier + création d'un jardin à l'arrière de la parcelle;
- Le choix de la démolition de ces bâtiments s'explique, selon le demandeur, par :
  - Pour le 861-865, l'impossibilité de reconvertir en logement. La typologie du bâtiment existant est intrinsèquement liée à l'exploitation d'une concession automobile (notamment en ce qui concerne les façades, les hauteurs sous plafond ou les circulations internes). Mis à part ce type spécifique d'exploitation, toute modification de la destination des lieux, a fortiori en vue d'y réaliser du logement de qualité, requiert nécessairement une démolition/reconstruction;
  - Pour le 859, la spécificité des lieux (parcelle totalement bâtie, structure de l'immeuble ne résistant pas à une rénovation lourde et intégration du bâtiment dans le projet en vue d'assurer une meilleure qualité des logements projetés) justifie la démolition de la maison existante. Différentes études accompagnent la présente demande en vue d'objectiver ces éléments. Dans un souci de circularité, les matériaux issus de la démolition seront réemployés, lorsque c'est possible, sur le site du projet lui-même. La devanture en bois qui forme la vitrine du magasin sera, quant à elle, déposée et proposée au emploi ailleurs dans la Région;
- Le bâtiment conservé à l'arrière de la parcelle accueillera quant à lui un atelier pouvant être connecté au nouveau commerce du rez-de-chaussée. Il sera doté d'une nouvelle façade, donnant sur un jardin collectif aménagé au centre de la parcelle. L'ancien local de nettoyage des voitures sera aménagé en local vélo et poubelles;
- L'ensemble des appartements sont accessibles via deux entrées. La première dans le passage menant à l'intérieur de l'îlot et la seconde directement à front de rue. L'accès au commerce se fait depuis la rue et l'atelier est quant à lui accessible via le jardin où sera aménagée une plateforme élévatrice permettant une accessibilité aux personnes à mobilités réduite ou via le commerce en cas de nécessité;

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

- en matière de programme :

- Le projet prévoit la construction d'un immeuble comprenant 14 logements le long de la chaussée de Waterloo. Ces unités d'habitation sont desservies par 2 cages d'escaliers ce qui permet une conception traversante des logements;
- Les 14 logements sont répartis comme suit :
  - 7 logements de 1 chambre;
  - 4 logements de 2 chambres;
  - 3 logements de 3 chambres :
- L'immeuble principal comprendra également une surface commerciale d'un seul tenant, reliée par l'intérieur à un atelier occupant l'arrière de la parcelle;
- Le sous-sol du bâtiment principal comprendra 15 emplacements de stationnement accessibles depuis la chaussée de Waterloo et dont la rampe d'accès est intégrée à l'immeuble;
- Le car-wash sera converti en local pour vélos;
- La zone intermédiaire sera aménagée en jardin sur la dalle du parking, un accès extérieur vers l'atelier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le PPAS n°51 prescrit des volumes en R+3+T sur une profondeur totale de 15 m. Le projet propose un R+3 avec volume en retrait, et terrasses débordantes;
  - Afin d'intégrer au mieux la construction dans le contexte bâti environnant, la trame de composition des fenêtres vient reprendre la verticalité des constructions riveraines;
  - Au vu de l'intimité et du calme offert par l'îlot, la façade à l'arrière du bâtiment principal sera ouverte sur ce dernier, tout en évitant les vues directes sur les propriétés mitoyennes et profitera d'une belle exposition au soleil du sud. Des balcons longent l'entièreté de la façade;
  - Au rez-de-chaussée le gabarit s'aligne sur la profondeur des voisins. En intérieur d'îlot, seront aménagées différentes plateformes et rampes permettant de rattraper le niveau de l'atelier et du local vélos / poubelles. Un jardin d'agrément, destiné à la copropriété est ainsi créé, ce qui permet de verduriser substantiellement l'intérieur de l'îlot;
  - Une terrasse perméable est aménagée sur une zone de pleine terre devant l'atelier et deux zones de jardin sont installées sur des couches de terre de plus de 60cm d'épaisseur qui participeront largement à l'amélioration de l'infiltration des eaux de pluie;
  - L'espace de jardin collectif est aménagé dans le même esprit de calme et d'intimité que la façade arrière et répond également au critère du bon aménagement des lieux dans l'intérêt des futurs occupants et du voisinage;
  - Au niveau de la matérialité, une trame en béton architectonique donne une lecture du plan et des entités présentées dans le programme;
  - Le remplissage composé de panneaux Equitone Linéa (ou équivalent) de couleur gris clair et les linteaux en aluminium noir identique au châssis, viennent marquer la verticalité, le rythme du parcellaire et des constructions environnantes.
  - Le contraste des couleurs et des matières s'inscrivant dans une logique de respect architecturale et d'avenir en offrant davantage de contemporanéité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le cœur du projet sera aménagé de manière paysagère, en partie sur dalle, et réservant un taux de 8% de perméabilité;
  - Les toitures plates seront, pour la plupart, verdurisées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet prévoit 15 emplacements de stationnement à destination des 14 logements, ainsi qu'un local permettant d'accueillir 42 vélos (dont 4 cargos) depuis la cour intérieure de l'immeuble;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - La nomenclature de la parcelle ne permet pas la réinfiltration des eaux de pluie in situ. Le formulaire de demande fait état de l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 30m<sup>3</sup>, mais est muet quant au dispositif de bassin d'orage. Il y a lieu de se conformer aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la 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 le motif d'enquête relative à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :



- Le projet propose une réaffectation mixte de la parcelle, ce qui nécessite le maintien du bâti en intérieur d'îlot. Cependant, la demande est peu généreuse en matière de densité et de qualité des espaces paysagers;
- Les circulations en intérieur d'îlot seront uniquement piétonnes et cyclistes;
- Les dérogations en matière de profondeur de bâtisse engendrées par le bâtiment principal impliquent un resserrement de la superficie pouvant être allouée à des zones de pleine terre en vue d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relative à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - La demande est relativement légère en ce qui concerne la démolition de la maison n° 859, qui revêt quelques qualités patrimoniales maintenues au niveau de sa vitrine commerciale;
  - De plus, la prescription 0.8 du PPAS prévoit que le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction, conforme aux prescriptions du plan, ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique. Cette disposition n'est pas respectée par le projet;
  - Le projet prévoit une importante proportion de logements de 1 chambre à coucher (50%), ce qui tend à densifier l'immeuble principal de manière peu adéquate;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
  - Prescription 4.2.1 et 5.1 - Implantation et affectation :
    - Le Projet dépasse, en sous-sol, la zone constructible délimitée par le périmètre des prescriptions graphiques du PPAS (en prévoyant une profondeur de sous-sol de 26,20 mètres, par rapport aux 15 mètres autorisés), débordant ainsi de 11,20 mètres dans la zone d'atelier contiguë au PPAS;
    - Cette dérogation peut se justifier par la nécessité de prévoir, en sous-sol, des emplacements de stationnement qualitatifs de part et d'autre d'une bande de circulation centrale, et pour ainsi de permettre de créer un nombre d'emplacements conforme à la réglementation en vigueur, soit notamment l'article 6 du titre VIII du RRU;
    - Les constructions en sous-sol débordant alors dans la zone d'atelier contiguë au PPAS, une dérogation à la prescription 5.1 de celui-ci, relative à la destination des zones d'atelier, celle-ci n'admettant pas la fonction de parking au sein de ces zones;
    - Si l'affectation constitue normalement une donnée essentielle d'un PPAS, une dérogation est néanmoins admissible en vertu de l'article 126, §11, alinéa premier, 1° du CoBAT, qui dispose que « une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë »;
    - Ainsi, la dérogation sollicitée relative à l'implantation des constructions peut donc impliquer une dérogation à l'affectation de la zone d'atelier contiguë, soit à la prescription 5.1 du PPAS. Ici, le dépassement du sous-sol du Projet, affecté au parking, ne remet en aucun cas en cause les caractéristiques essentielles de la zone d'atelier contiguë;
    - D'autre part, le dépassement du commerce au rez-de-chaussée est motivé par l'aménagement d'un espace vert et d'une connexion avec l'atelier. Cette connexion permet à la zone commerce de bénéficier d'un accès couvert à la zone atelier;
    - Néanmoins, cette double dérogation est engendrée par le programme prévu par le projet, et pour lequel une diminution de densité pourrait amener à une limitation des besoins en parkings souterrains, et de ce fait, une augmentation des potentielles zones de pleine terre;
  - Prescription 0.4 - Garages :
    - Le Projet n'est pas conforme à la prescription 0.4 du PPAS, qui prévoit que les garages construits sous la surface des jardins, ne peuvent s'étendre à plus de 10m. au-delà des façades de la bâtisse, tout en restant à plus de 2,50m des limites du terrain. Par leur présence en sous-sol, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction. Ils doivent être recouverts d'une couche de terre arable permettant la plantation d'arbustes et de pelouses;
    - Le Projet prévoit 15 emplacements de parking couverts, pour un total de 14 appartements, un commerce et un atelier, et est donc conforme à l'article 6 du titre VIII du RRU;

- Du fait de la programmation du projet et du parcellaire, le sous-sol s'étend en mitoyenneté, ce qui peut se concevoir vu les modes de construction et la nomenclature du terrain. Toutefois, cette implantation devrait être compensée par davantage de zones de pleine terre réellement infiltrantes et revêtant un caractère paysager au profit de l'intérieur de l'îlot;
- Prescriptions 4.3 et 4.5 - Gabarits et toitures :
  - Le long de la chaussée de Waterloo, le PPAS n° 51 prévoit un nombre de niveaux maximum de 4 (R+3+T), correspondant à une hauteur de façade de 12,50 mètres, qui correspond à la hauteur maximum des constructions, sauf toitures, étages en recul, locaux techniques et souches;
  - La façade du projet dépasse ce maximum autorisé. De plus, l'étage en retrait du projet dépasse également la hauteur prévue et limitée par des plans à 45° à partir des fronts de bâtisse;
  - Ces dérogations sont nécessaires au bon fonctionnement du commerce du rez-de-chaussée qui nécessite une hauteur sous plafond minimale de 3,50 m;
  - De plus la toiture prévue n'est pas « en harmonie avec celles des toitures environnantes car ces dernières sont à versant et non pas plates;
  - Il y a lieu également de constater que les terrasses des logements débordent de manière importante de la zone de bâtisse, ce qui nuit à l'équilibre du contexte bâti;
  - De ce fait, le projet tend à se raccorder au gabarit relativement important de l'immeuble sis au n° 855, et qui ne contribue pas à structurer les perspectives de la chaussée à cet endroit. Cette option tend à déroger à l'article 3.2.2 du prescrit du PPAS en ce que les gabarits proposés engendrent d'importants murs œillères au détriment du respect des qualités d'habitabilité et d'ensoleillement des constructions voisines;
  - Le prescrit du PPAS prévoit un potentiel d'un immeuble de 4 niveaux, ce que respecte le projet. Cependant seul un niveau de moins peut être admis (voir le prescrit), ce qui permettrait davantage d'intégrer le projet au cadre bâti environnant et de tendre au respect de la prescription 3.3 qui précise que : « *A la demande de permis de bâtir, sera jointe l'étude détaillée des dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches.* »
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - La parcelle présente une surface totale de 1176,36 m<sup>2</sup>. Le projet prévoit d'augmenter la perméabilité de la parcelle en maintenant une zone perméable de 17,21 % (zone de pleine terre de 81.01 m<sup>2</sup> et des jardins aménagés sur une couche de terre de plus de 60 cm qui s'égouttent vers la zone de pleine terre de 64,39 m<sup>2</sup>) contre aucune surface perméable aujourd'hui;
  - Bien que le Projet prévoie donc d'améliorer la situation existante, la surface perméable reste inférieure au ratio de 50% imposé par le RRU, et se justifie par :
    - La conservation de la partie atelier en fond de parcelle;
    - Les besoins en locaux techniques, de service et de parkings en sous-sol;
  - Néanmoins, vu l'implantation de nombreux logements au sein du projet, et la position stratégique de la parcelle au cœur de l'îlot, il y a lieu d'améliorer de manière significative la proportion de zone de pleine terre, afin de davantage intégrer le projet aux objectifs de développement durable et améliorer la perméabilité effective du sol;

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

- Réduire de manière significative la profondeur du sous-sol afin d'augmenter la superficie de pleine terre au profit d'aménagements paysagers pour les logements;
- Réduire la hauteur du gabarit de l'immeuble principal, en supprimant le niveau de toiture ;
- Contenir l'ensemble du projet dans la profondeur maximale de 15 mètres prévue par le PPAS, et intégrer les terrasses au volume bâti. Revoir le programme de l'immeuble principal, en fonction de ce qui précède, et en augmentant la mixité du type de logements;
- Répondre aux conditions émises par Bruxelles – Environnement ;
- Présenter les notes de calcul justifiant la rencontre des objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition de la maison et la reconversion du site peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les gabarits de l'ensemble seront réduits, et les proportions de pleine terre seront augmentées;
- de supprimer une dérogation de 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;

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et 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 14/12/2022**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46658-2022 - Enquête n° 209/22**

**Demandeur : S.R.L. RENEGA - Monsieur Van Eesbeek Stéphane**

**Situation : Rue du Repos 38**

**Objet : construire un immeuble de 2 appartements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46658-2022 introduite, en date du 16/09/2022, par S.R.L. RENEGA c/o Monsieur Van Eesbeek Stéphane;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de 2 appartements sur le bien sis rue du Repos 38;

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

Vu que la demande se situe sur le lot n°2 du PdL n°510 du 12/01/2010 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en matière d'implantation;

**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 dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°B2 qui prescrit "*Implantation - L'emprise au sol est limitée à un maximum de 120m<sup>2</sup> maximum.*  
*La construction peut s'étendre librement dans la zone dont le périmètre est défini par : latéralement, un recul de 3 m par rapport aux limites parcellaires latérales. En profondeur, suivant le tracé indiqué au plan*", en ce qu'une partie de la construction présente une emprise au sol de 130m<sup>2</sup> et dépasse la zone constructible en façade arrière;
  - non-respect de l'article n°B3.2 qui prescrit "*Gabarit - les toitures ou éléments de toitures, ne peuvent dépasser en aucun point, y compris pour les murs acrotères, le profil longitudinal du toit voisin. Ce profil est à considérer comme une projection de toit voisin sur un plan vertical à l'axe mitoyen*", en ce que le volume implanté sur la toiture plate dépasse le profil du bâtiment voisin en façade arrière;
  - non-respect de l'article n°B6.1 qui prescrit "*Zone de recul avant – l'alignement est perpendiculaire au mur mitoyen. L'accès carrossable minéralisé aux garages ne pourra excéder 65% de la surface de la zone. L'aménagement projeté devra figurer aux plans de demande de permis d'urbanisme*", en ce que l'accès carrossable est combiné à l'accès piéton, ce qui imperméabilise plus de 65% de la zone de recul;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°5 - la hauteur de la façade avant du Titre I du RRU qui prescrit "*La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse* ", en ce que la façade avant présente une hauteur plus importante que celle du voisin;
  - non-respect de l'article n°5 - la hauteur de la façade avant du Titre I du RRU qui prescrit "*La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse* ", en ce que la façade avant présente une hauteur plus importante que celle du voisin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 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 habitants de la maison sise 129 Avenue Wolvendael sont concernés par les points suivants:*
  - *manque d'intimité due à la promiscuité des bâtiments;*
  - *vues plongeantes depuis la terrasse située au troisième étage sur la maison ainsi que le jardin;*
- *l'habitant de la maison sise 127 Avenue Wolvendael est concerné par les points suivants :*
  - *manque d'intimité due à la promiscuité des bâtiments;*
  - *vues plongeantes depuis la terrasse située au troisième étage sur la maison ainsi que le jardin;*
  - *manque de cohérence architecturale avec l'environnement bâti (plus particulièrement avec la maison sise 40 rue du repos);*
- *l'habitant de la maison sise 131 Avenue Wolvendael est concerné par les points suivants :*
  - *la grande baie aménagée en façade arrière donne un vis-à-vis sur le jardin et les espaces habitables de leur maison;*
  - *supprimer la terrasse située au troisième étage afin d'éviter tout vis-à-vis avec le voisinage;*
  - *la terrasse située au rez-de-chaussée doit respecter la distance des 4m de recul afin de respecter l'intimité du voisinage;*
  - *glissement de terrain que pourrait entraîner l'excavation nécessaire à la réalisation du sous-sol;*
  - *la protection du hêtre;*
  - *pas d'intégration harmonieuse avec la maison sise 40 rue du repos;*

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

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

Suppléments de délais : /

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

16/09/2022 : dépôt de la demande;

28/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande de l'instances interne à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Technique de la Voirie;

07/11/2022 : demande de l'avis du SIAMU;

14/11/2022 au 28/11/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/12/2022 : 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 26/10/2022 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 07/11/2022 et émis le 10/11/2022 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 quartier dans lequel se situe la demande se caractérise essentiellement par un habitat résidentiel composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements construits à des périodes différentes de sorte que les styles architecturaux sont variés;
- Dans ce quartier, la rue du Repos est à sens unique de circulation; Sa rive du côté impair est bâtie en ordre continu, avec une implantation en recul; Le côté pair est quant à lui bâti en ordre semi-ouvert, en recul, nettement plus verdoyant que celui du front bâti en vis-à-vis, et marqué par un muret en moellons soutenant les terres;
- La parcelle cadastrée Section E, n°46L6, sur laquelle porte la demande, a été créée par le permis de lotir n°510, en vigueur; Elle a fait l'objet d'une demande de permis :
  - en 2011 (16-40242-2011) pour la construction d'un immeuble bi-familiale (pas mis en œuvre);
  - en 2018 (16-43860-2018) pour la construction d'un immeuble mixte comportant 2 logements et 1 entité pour l'exercice d'une profession libérale (pas mis en œuvre);
  - en 2021 (16-46203-2021) pour la construction d'une maison unifamiliale (refus);
- La maison de droite (n°40) présente un gabarit R+1+T à 4 versants, le garage étant enterré à l'arrière, le jardin est situé au niveau du bel étage;
- Le couvert végétal est sauvage sur la parcelle, avec un hêtre en zone latérale;
- Le niveau du terrain est ± 1 mètre plus haut que la voirie;
- L'environnement bâti se caractérise par des maisons;

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

- Construire un immeuble à deux appartements;

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

- La demande propose aujourd'hui, la construction d'un immeuble à 2 appartements contemporain qui tranche avec la maison mitoyenne et voisine de droite;

- Le projet s'implante le long du pignon en attente, dans un gabarit R+3+toiture plate dont le dernier étage est en retrait par rapport aux façades de la maison;
- Le projet proposé peut s'envisager en ce que le gabarit dépasse légèrement le profil voisin en façade arrière; Le programme s'intègre également à l'environnement bâti qui présente des immeubles à appartements;
- Toutefois, la zone de jardin ainsi que la zone de recul présentent une superficie imperméable importante qu'il y a lieu de réduire afin d'apporter plus de pleine terre et de permettre une meilleure infiltration des eaux de pluie;

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

- en matière de programme :
  - Le projet consiste à construire un immeuble à deux appartements (trois chambres);
  - L'immeuble présente deux entrées pour chaque appartement :
    - Proche du mitoyen droite, cette entrée permet d'accéder au duplex situé au 2<sup>ème</sup> et troisième étage;
    - A l'extrémité gauche du bâtiment, cette entrée permet d'accéder au duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage;
  - L'aménagement s'effectue comme suit :
    - Le sous-sol est divisé en deux parties; Chaque partie est connecté à un appartement et contient un local vélo, un local poubelle, un local technique, une chaufferie et un local de rangement;
    - Le rez-de-chaussée contient deux garages et deux entrées en façade avant; En façade arrière se trouve les espaces de vies du premier duplex, ouvert sur le jardin;
    - Le premier étage contient les espaces de nuit du duplex où chaque chambre bénéficie de sa salle de bain privée;
    - Le second étage contient le second duplex, accessible par un escalier et par un ascenseur; En façade avant s'implante une terrasse de 24m<sup>2</sup>, en partie recouverte; En façade arrière se trouve les espaces de vie et une chambre à coucher;
    - Le troisième étage contient deux chambres avec leurs salle de bain privée;
  - Ces aménagements respectent les normes d'habitabilité en vigueur et offrent des espaces de qualité aux habitants;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le gabarit de la nouvelle construction se compose de saillies sur les façades ainsi qu'un jeu de plain et de vide apportant ainsi une dynamique aux façades et modernisent le nouveau volume;
  - Le dernier étage s'implante en retrait par rapport à la façade avant, arrière et par rapport à la limite mitoyenne;
  - La nouvelle maison présente une typologie à trois façades;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - En ce qui concerne la zone de jardin :
    - Le jardin se situe le long de la façade latérale gauche et la façade arrière de la maison;
    - Le long de la limite mitoyenne de gauche, se trouve un hêtre ;
    - Une terrasses de 33m<sup>2</sup> s'implante en façade latérale et arrière de l'immeuble; Elle offre un espace extérieur aux locaux habitables situés au rez-de-chaussée; Ces terrasses se trouvent à minimum 2,00m de la limite mitoyenne, ce qui respecte les articles du Code civil concernant les vues;
    - Afin de préserver le hêtre et d'apporter de la pleine terre sur la parcelle, il y a lieu de réduire la superficie de cette terrasse, hors de la couronne du hêtre ;
  - En ce qui concerne le dernier étage :
    - une grande terrasse est aménagée en façade avant, offrant une vue panoramique (orientation ouest) à la suite parentale;
    - considérant la promiscuité des parcelles voisines, cette terrasse (24,60m<sup>2</sup>) porte atteinte à l'intimité ; Il y a lieu de rendre cette toiture plate complètement inaccessible;
  - En ce qui concerne la toiture plate :
    - le revêtement de la toiture plate sera en gravier gris ce qui ne peut s'envisager au de l'infiltration des eaux de pluie ; il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Deux garages seront aménagés en façade avant du bâtiment ;
  - Au sous-sol se trouvent deux locaux vélos présentant des accès étroits qu'il y a lieu de modifier afin de respecter l'article 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Une citerne et un bassin d'orage de chacun 5.000 litres seront aménagés;
  - Considérant que le trop plein d'eau ne peut être évacuer à l'égout public, il y a lieu de respecter le Règlement Communal d'Urbanisme concernant la gestion des eaux de pluie ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les façades de ce nouveau projet seront en briques terre cuite, ton brun afin de s'intégrer au bâtiment voisin; Les châssis seront en aluminium ton noir et les garde-corps seront en verre;
  - Ce choix des matériaux apporte un style contemporain à la nouvelle construction tout en respectant le permis de lotir;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations au permis de lotir n°510 :
    - non-respect de l'article n°B2 - "Implantation" :
      - le projet déroge à cet article en ce que :
        - l'emprise au sol est de 130m<sup>2</sup> au lieu de 120m<sup>2</sup> maximum;
        - une partie du salon dépasse la limite de construction imposée;
      - Considérant qu'il n'est pas possible de déroger à cet article, il y a lieu de respecter les prescrits du permis de lotir ;
    - non-respect de l'article n°B3.2 - "Gabarit" :
      - la construction dépasse la profil mitoyen de la construction voisine en façade arrière de 1,85m sur 0,94m;
      - ce dépassement peut s'envisager car elle est minime et ne porte pas atteinte sur le voisinage;
    - non-respect de l'article n°B6.1 - "Zone de recul avant" :
      - la zone de recul est fortement imperméabilisée par les différents accès créés pour les appartements et les garages;
      - il y a lieu de respecter cet article en aménagement un jardinet car la zone de recul est un espace visible depuis l'espace public qui participe à l'embellissement de la rue;
  - Dérogations au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - dérogation à l'art.13 - maintien d'une surface perméable :
      - la parcelle présente des espaces verts limités car elle est fortement imperméabilisée, notamment par l'aménagement de terrasses;
      - afin de permettre une meilleure infiltration des eaux, il y a lieu de prévoir plus pleine terre dans la zone de jardin ainsi que le long de la zone de retrait latérale;
    - dérogation à l'art.5 - hauteur de la façade avant :
      - le dernier étage s'implante en sailli par rapport au plan de façade, ce qui dépasse la corniche de la maison existante ; Toutefois, cette dérogation peut s'envisager au regard du recul effectué par rapport à la maison existante et du jeux de volume créer par le nouveau projet ;

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

- réduire la superficie de la terrasse située en façade latérale gauche, hors de la couronne du hêtre ;
- aménager une toiture végétalisée sur la toiture plate du bâtiment ;
- supprimer la terrasse située en façade arrière du dernier étage ;
- réaménager le sous-sol commun afin de présenter un accès aisé pour les locaux vélos ;
- respecter le Règlement Communal d'Urbanisme concernant la gestion des eaux de pluie ;
- réduire l'emprise de la construction en respectant l'article B2 et B3.2 du permis de lotir n°510 ;
- apporter plus de pleine terre sur la zone de recul ainsi que la zone de jardin en effectuant un aménagement paysager composé d'arbres, arbuste,... ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme doit être respecté ;
- d'être accessoires en ce qu'elle en concerne que l'emprise au sol et les espaces extérieurs.;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'apporter plus de pleine terre sur la parcelle, de respecter l'intimité du voisinage et la réglementation en vigueur;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

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, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi des dérogations au permis de lotir n°510, article B6.1 et au règlement régional d'urbanisme, article n°5 – 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 14/12/2022**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46634-2022 - Enquête n° 215/2022**

**Demandeur : Madame Stéphanie Lippens**

**Situation : Rue Joseph Bens 133**

**Objet : rénover, transformer et étendre une maison unifamiliale et construire 3 unités de logements entre le volume principal existant et l'immeuble voisin de droite**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46634-2022 introduite, en date du 19/08/2022, par Madame Stéphanie Lippens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, transformer et étendre une maison unifamiliale et construire 3 unités de logements entre le volume principal existant et l'immeuble voisin de droite sur le bien sis rue Joseph Bens 133;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;
- application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions;

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°5 - hauteur de façade d'une construction mitoyenne;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 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 14/11/2022 au 28/11/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *densité,*
- *gabarits,*
- *matériaux,*
- *vues,*
- *terrasses,*
- *typologie,*
- *alignements;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/08/2022 : dépôt de la demande;

21/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/09/2022 : réception des compléments;

29/09/2022 +1j (14/11/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

14/11/2022 au 28/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/12/2022 : 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 14/11/2022, et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 14/11/2022 et émis le 23/11/2022;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/11/2022;

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

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

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

- La maison d'habitation unifamiliale, implantée en ordre ferlé et à l'alignement, est située à proximité du croisement avec le rue Alphonse Asselbergs;
- L'ensemble de la parcelle est bâti par une maison d'habitation sur la gauche et un ensemble de garages privatifs sur la droite;
- Le jardin paysager est orienté au Nord;
- L'intérieur d'îlot est relativement densément bâti;
- La maison est située dans une rue typique bruxelloise avec des maisons mitoyennes et d'immeubles à appartements de part et d'autres de la rue. Implantée en front de rue, la maison et ses 2 garages sont accessibles directement depuis le trottoir;
- Le volume principal de la maison s'étend sur 2 niveaux avec une toiture à double versants tandis que les garages et le séjour (annexes) ne s'étendent que sur un niveau avec une toiture à double versants;
- L'immeuble présente de belles qualités patrimoniales;

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

- Le projet vise à la rénovation, transformation d'une maison unifamiliale existante et la construction de 3 appartements;
- Actuellement, la maison de plus de 250m<sup>2</sup> est unifamiliale. Le projet vise à offrir :
  - 1 unité familiale indépendante du reste du projet en terme d'accès et espaces extérieurs privatifs;
  - 3 unités de logements diversifié et traversants allant de 75m<sup>2</sup> à 120m<sup>2</sup> et bénéficiant chacun d'un espace terrasse privatif;
  - des espaces de servitudes mis à la disposition de tous : garage voitures, garage vélos/vélos cargos, escaliers communs;

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

- Le projet s'inscrit d'une part dans une démarche de rénovation de la maison et d'autre part dans une démarche de densification de logements tout en valorisant le bâtiment existant;
- Le projet propose de recomposer les perspectives de la rue de par la nouvelle construction au droit des garages;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la maison unifamiliale sur la fauche, en modifie certains aspects, dont principalement la toiture. Elle se répartit sur 3 niveaux et dispose de ses espaces de vie au rez du côté du jardin;
  - les logements supplémentaires sont accessibles de manière distincte du côté de la rue par un passage étroit. Ils présentent 2 unités de 2 chambres à coucher et un studio;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'ensemble est rehaussé de plusieurs niveaux, couverts par des toitures plates;
  - les niveaux opèrent des reculs les uns par rapport aux autres, et s'inscrivent de manière non orthogonale;
  - la construction des 3 nouveaux logements forme un même langage architectural avec une qualité simple, dynamique et contemporaine. Afin de conserver le caractère du contexte, les nouvelles

transformations s'expriment sans équivoque de manière transparente. Ainsi la lecture entre existant et contemporain est intelligible;

- les façades du bâtiment prennent départ depuis les mitoyens et s'étendent vers la rue ou le jardin de manière à être en porte à faux de maximum 1 mètre à l'aplomb des diagonales. Elles sont revêtues d'acier en corten qui permet d'avoir une homogénéité de teinte dans la rue. Les vitrages sont tout hauteur depuis le sol jusqu'au plafond et sont en acier aluminium noir pour s'accorder avec les façades en acier, et les vues vers l'extérieur sont limitées par les garde-corps ;
- soucieux de mettre en œuvre un projet écologique, hormis le noyau qui est en béton, le travail structurel en bois est privilégié. Les toitures sont principalement dédiées en toitures vertes;
- l'éclairage naturel pour chacun des espaces est favorisé par le biais de logements traversants. L'escalier, formant le noyau du bâtiment et centralisé permet d'avoir de grands espaces ouverts pour les pièces de séjours;
- la maison principale a été précédemment agrandie avec plusieurs annexes à un niveau, situées au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment principal et sur le côté jusqu'au n°127. Ceux-ci sont définis comme séjour, garage 01, 02, cuisine et buanderie 01. Les façades sont de simples briques rouges uniformisant l'ensemble;
- aucune intervention extérieure n'aura lieu sur la façade avant de la maison existante. La toiture est modifiée pour intégrer le nouveau volume;
- la démarche pour la nouvelle partie du bâtiment au rez-de-chaussée et au premier prend ses départs, pour chaque étage, en s'alignant aux mitoyens existants. Un décalage se présentant entre chaque étage des gabarits mitoyens depuis le précédent, cela offre indirectement des terrasses pour le logement du dessus. Les niveaux se réduisent vers le haut;
- le deuxième étage, lui, s'aligne à la corniche du mitoyen (n°127) et s'appuie sur le dernier étage du bâtiment existant puisque la toiture est démolie et le logement de la maison agrandi. L'implantation en retrait du dernier étage permet de préserver l'alignement de la hauteur sous corniche moyenne de la rue. La position du volume permet de s'inscrire dans le gabarit du pignon mitoyen. De plus, cela complète le bâtiment en créant le jeu de l'alignement dynamique dans la lignée des étages du dessous;
- ainsi le nouveau bâtiment devient, lui aussi une maison mitoyenne bruxelloise moderne;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin paysager, réservé à l'usage du logement principal, sera aménagé en partie par une terrasse;
  - la demande est muette quant au maintien des arbres existants et aux aménagements paysagers;
  - les différents logements présentent des terrasses d'agrément, réservant des reculs non accessibles et plantés vis-à-vis des constructions voisines mitoyennes, lesquelles présentent par endroit, des terrasses mitoyennes ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet aménage 3 emplacements de stationnement pour voitures à l'usage des 4 logements et des emplacements pour vélos au sein des garages, ce qui n'en facilite pas l'usage et la promotion des modes actifs de déplacement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont adaptées et le projet prévoit la pose d'une citerne de récupération des eaux de pluie et un bassin d'orage;
  - la demande est muette quant au respect des objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, par réinfiltration in situ ;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - le volume principal de la maison unifamiliale est conservé, ainsi que sa façade principale dont les châssis en bois de ton naturel;
  - la maison est rehaussée par un niveau couvert par une toiture plate remplaçant la toiture à versants, et qui s'inscrit en recul;
  - le nouveau volume couvrant les garages sera réalisé en acier corten, matériau à usage d'un environnement urbain et contemporain. Le calepinage proposé réserve des zones perforées et pleines et y intègre les garde-corps de sorte à restituer le parcellaire de la rue;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet propose la transformation de la maison unifamiliale et son extension en vue d'y intégrer 3 logements supplémentaires de dimensions relativement confortables et offrant de la mixité au sein de cette rue;
  - Néanmoins, les 3 logements supplémentaires ne sont accessibles que via un accès étroit et peu engageant;
  - Les logements disposeront de terrasses et de vues vers l'intérieur de l'ilot, et observant des reculs conformes aux dispositions du Code Civil. Toutefois, il y a lieu de réduire les dispositifs œillères en mitoyenneté, lesquels sont compensés par les reculs non accessibles et paysagers ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - Le projet propose une extension à la lecture contemporaine et couvert par des toitures plates;
  - L'expression architecturale proposée est en accord avec la philosophie du projet et les matériaux envisagés s'appliquent aux volumétries non orthogonales, ainsi qu'à la palette chromatique des façades de la rue et des façades arrières ;
  - Toutefois, cette option du projet tend à écraser la maison existante et ses qualités patrimoniales;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - Le projet propose d'ériger un nouveau volume au droit des garages, et présentant une dérogation en hauteur en ce qui concerne sa façade principale. Cette hauteur excessive est due à l'implantation du garde-corps et s'intègre aux proportions du bâti existant;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation : application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Le caractère patrimonial de la maison est conservé tant au niveau de ses espaces intérieurs, qu'en ce qui concerne la façade principale;
  - La toiture à versants sera remplacée par un volume contemporain à toiture plate, et qui respecte les proportions de la maison. Toutefois le nouveau volume de gauche présente une hauteur excessive qu'il y a lieu de réduire;

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

- Améliorer significativement l'accessibilité aux nouveaux logements depuis la rue, en renonçant à un emplacement pour voitures au profit d'un grand local pour vélos et d'une entrée plus lisible;
- Améliorer la lecture du soubassement de l'ensemble en améliorant les proportions des pleins et des vides, ainsi que les vues en transparence ;
- Améliorer de manière significative les aménagements paysagers du jardin en veillant à préserver les arbres existants, et en y intégrant les dispositifs de gestion des eaux de pluie ;
- Veiller à respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues directes en ce qui concerne les terrasses, en opérant des reculs inaccessibles de minimum 190 cm le long des limites mitoyennes, et en renonçant à la pose de dispositifs œillères ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de transformation et d'extension peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les gabarits de l'ensemble seront réduits;
- de réduire une dérogation de 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;

**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.